



PORSGRUNN
MEK.



DIONE

INNHold

Utbygger	6
Arkitektur	28
Interiørstiler	32
Landskap	36
Lysdesign	40
Fellestilbud	46
Restaurantkonsept	68
Historien om Porsgrunn Mek.	76
Nøkkelinformasjon	86
Plantegninger	98
Leveransebeskrivelse	124
Romskjema	132
Etasjeplaner	142
Fasader	148
Landskapsplan	158
Prosjektmeglerne	162



Foto: Dag Jensen





UTSIKT OG SOL

Porsgrunns nye boligprosjekt har en flott beliggenhet. De nye boligene blir liggende rett ved elvekanten, samtidig som det bare er noen meter til PP-området med alle sine butikker og tilbud.





PORSGRUNNS NYE BYDEL

I alle år har Porsgrunn Mek. vært et lukket industriområde. Nå åpner Heimgard Bolig og GBBL opp området for Grenlands befolkning. Sammen skal de utvikle en ny, pulserende bydel i Porsgrunn med over 300 nye hjem.

- Vi skal bygge moderne og spennende hjem i ulike boligkonsepter, tilpasset både yngre og eldre, med fokus på fleksibilitet og bokvalitet, forteller Terje Kaasa Larsen administrerende direktør ved Heimgard Bolig.

- Den nye bydelen vil tilby en rekke møteplasser og sosiale arenaer for hele Grenlands befolkning. Porsgrunn Mek. skal bli et levende samlingspunkt for både unge og gamle, med fokus på kultur og opplevelser. Mye av bygningsmassen, maskiner og utstyr vil bli tatt vare på i denne prosessen, skyter Morten Borge direktør ved GBBL, inn.

- Vi gleder oss over å kunne formidle alle de spennende planene vi har for det som kommer til å bli Grenlands mest unike boligområde!

Morten Borge, direktør ved GBBL og Terje Kaasa Larsen,
administrerende direktør ved Heimgard Bolig.

UTVIKLER SAMMEN

Selskapet som står bak Porsgrunn Mek. er eid av to av Grenlands største boligutviklere: Heimgard Bolig og GBBL.

Heimgard Bolig

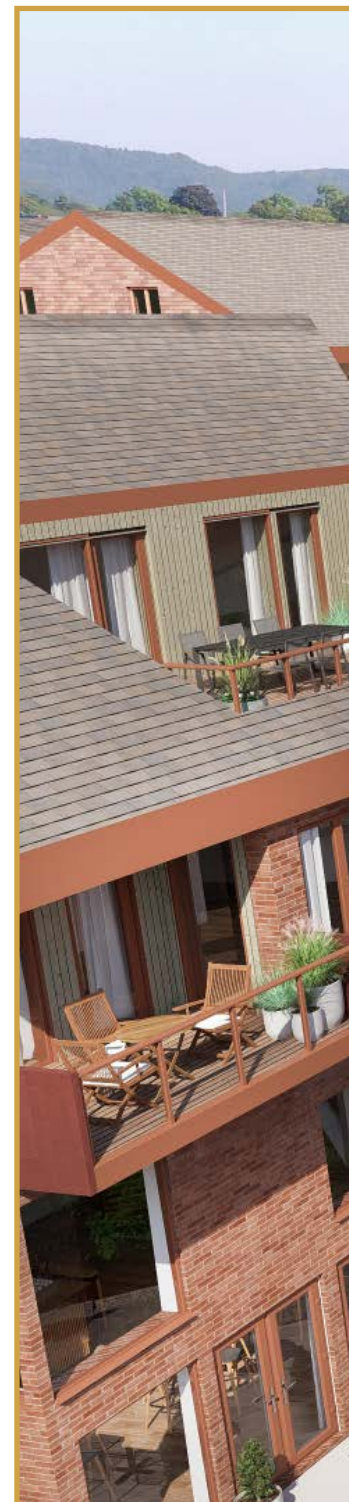
Heimgard Bolig er en kompetansebedrift innen boligutvikling. Med lang erfaring og høy kompetanse innen prosjekt- og byggeledelse, prosjekteringsledelse og entreprisestyring, bidrar selskapet til suksessfulle prosjektgjennomføringer innen lavere trehusbebyggelse og større leilighetsprosjekter. Siden 2009 har eierne i Heimgard Bolig samarbeidet om å utvikle boligprosjekter på Østlandet. Øygarden Boligeiendom har over flere år gjennomført større bolig- og sentrumsprosjekter, og har etablert seg som en av Sør-Norges mest kompetente og ledende aktører innen boligutbygging. Pancom har vokst til å bli en av de ledende aktørene i Grenlandsregionen, med fokus på å kjøpe og utvikle næringsprosjekter innen kontor- og logistikksektoren. I 2020 ble Miliarium Bolig en del av eiersiden i Heimgard Bolig AS. Miliarium Bolig er en nasjonal boligutbygger kontrollert av brødrene Roger og Kristian Adolfsen.

GBBL

GBBL (Grenland Boligbyggelag) er en medlemseid organisasjon med nesten 40.000 personer tilknyttet oss gjennom sitt medlemskap. Forvaltningsmassen er i dag over 660 boligselskaper (tilknyttede borettslag, frittstående borettslag, boligstiftelser og sameier) og mer enn 15.000 boliger fordelt på 17 kommuner rundt om i Telemark og Vestfold. Hovedtyngden av vår forvaltningsmasse ligger i Porsgrunn, Bamble og Skien. GBBL er i dag 53 ansatte med kontorer i både Porsgrunn og Skien.



HEIMGARD
BOLIG













PORSGRUNNS NYE BYDEL

Byens eldste industribedrift skal nå forvandles til nye hjem. Dette er starten på et nytt eventyr.

Foto: Dag Jensen





ØST FOR DOKKA

Arbeidet med å transformere Porsgrunn Mek. til boliger starter øst for dokka. I dag finner du de store monteringshallene her. Arkitekter og landskapsarkitekter har jobbet frem en plan som omfatter totalt syv bygg med rundt 150 boliger på dette området. De to første byggene ligger vendt mot vest og dokka. Tanken er å opparbeide området rundt og i dokka før de første beboerne flytter inn. Rundt selve byggene er det lagt opp til grønne lunger og attraktive møteplasser. Langs elva blir det promenade og småbåthavn, samtidig som det kommer to nye bruer over dokka.

DIAGARA & DIONE

De første boligene vi lanserer på Porsgrunn Mek. omfatter to bygg med totalt 42 nye hjem. Vi har valgt å kalle de nye byggene opp etter båtene som en gang ble bygd her. Diagara og Dione ligger begge vestvendt langs dokka. Byggene byr på et bredt utvalg av størrelser og leilighetstyper. Terrassene til boligene i første etasje er optimalisert for å sikre best mulig solforhold og utsikt. Boligene i de andre etasjene har luftige balkonger. Noen av leilighetene får dessuten to uteplasser.



DIONE

DIAGARA







MER TID

Du får en enklere hverdag på Porsgrunn Mek. i nytt hjem. Her slipper du å tenke på vedlikeholdsjobber. Tiden er inne for å leve et bekymringsfritt liv uten husmaling, snømåking og plenklipping. I ny leilighet får du ganske enkelt mer tid til å leve det livet du ønsker!

LIVET VED DOKKA

Elegante leiligheter med luftige balkonger og terrasser. På utsiden finner du et unikt bomiljø i historiske omgivelser. Prosjektet blir naturligvis bilfritt. Bilene får stå trygt plassert i parkeringskjelleren under bygget, hvor det blir heis opp til leilighetsplanet.









GRØNNE OMGIVELSER

På bakkeplan har landskapsarkitektene sørget for at terrassene blir privatiserte og omgitt av innbydende beplantning.









MODERNE OG FLEKSIBLE

Smarte og effektive planløsninger gir deg mange muligheter til å tilpasse ditt nye hjem din personlige stil. Leilighetenes overflater er preget av gjennomtenkte materialvalg og store vindusflater, som sørger for mye sollys.

EN KLAR IDENTITET

By- og stedsutvikling handler om å ta i bruk eksisterende verdier og bygge videre på disse i samspill med nye funksjoner og bebyggelse.

Transformasjonen av Porsgrunn Mek. har som utgangspunkt å skape en attraktiv inkluderende sentrumsbydel med klar identitet, både for allmennheten og nye beboere. Utviklingen av området vil sette en ny standard for elv- og bynære boliger i Porsgrunn, utformet for å fremme felleskap, tilhørighet og arkitektoniske kvaliteter knyttet til bærekraftig boform, identitet, materialer og uterom.

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Teamet som jobber med å regulere og prosjektere Porsgrunn Mek.: Sivilarkitekt MNAL Lars Gabrielsen, sivilarkitekt MNAL Torstein Synnes, bygningsingeniør Thomas Gravdal, master i arkitektur Hanne Ødesneltvedt og sivilarkitekt Kjersti Nordbotn.









I utviklingen av prosjektet er det lagt vekt på å skape et attraktiv boligområde med stedstilpassede inkluderende fellesarealer, møteplasser og uterom med aktiviteter for alle aldersgrupper og beboere og resten av byen. Vannet skal tilgjengeliggjøres og området skal få nye forbindelser til Porsgrunn sentrum. De historiske sporene er fysisk tilstedeværende i form av verkstedhall, dokk og kraner, og bevarte elementer fra produksjonslinjen som møblerer uterommene. Utformingen av den nye bebyggelsen er inspirert av eksisterende stedlig uttrykk, fasadetegl, farger og takformer.

Arkitekturen skal implementere sirkularitet og bærekraft i ombruk av elementer, tegl og fasadeornamenter, og i fleksibel robust design og materialbruk som tåler endringer over tid. Bebyggelsen viderefører karakteristiske volumer og strukturer. Arkitektoniske virkemidler er underlagt en palett som bidrar til å skape en helhetlig karakter. Tegl er tenkt som hovedmateriale, mens andre materialer benyttes for å styrke identiteten og uttrykket til byggene. Varierte høyder, takformer, sprang og forskyvninger i fasaden forsterkes av variasjonene i materialitet slik at bebyggelsen framstår formmessig som mindre enheter, og gir menneskelig skala og identitet til hver enkelt bygningskropp som videre bidrar til følelse av tilhørighet.

Leilighetene har ulike størrelser og planløsninger, tilpasset et mangfold av beboere i ulike livsfaser. Leilighetene er lyse med god fasadelengde, store vindusflater, flott utsikt og privat uteplass. I tillegg har alle leilighetene tilgang til en stor variasjon av inkluderende og attraktive fellesrom og møteplasser, både ute og inne.

BØRVE BØRCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

INSPIRERENDE HELHET

TRE INTERIØRSTILER

Interiørstilene i Porsgrunn Mek. spiller på lag med områdets identitet og byggenes karakter. Målsettingen for interiørstilene har vært å skape varige, tidløse uttrykk og rom som de fleste vil trives i. Interiørarkitekt Nina Løvhaug har videreført arbeidet kollegaene i Børve Borchsenius har gjort i utviklingen av tre ulike interiørstiler. Skandinavisk ro er valgt som standard for boligleveransen, men kjøperne kan også velge Sval minimalisme eller Sofistikert skygge uten ekstra kostnad.



Skandinavisk ro



Sval minimalisme



Sofistikert skygge

Visuado er en plattform for eiendomsvisualisering. På hjemmesiden til prosjektet, porsgrunnmek.no, har Visuado laget en boligvelger. For at du skal få et inntrykk av de ulike interiørstilene, har Visuado utformet fire visningsleiligheter. Dette er bolig 3 og 10 i Diagara, samt bolig 27 og 28 i Dione. I disse boligene kan du gå rundt i de ulike rommene og se hvordan de blir når du velger forskjellige interiørstiler.

Nina Løvhaug,
interiørarkitekt BA
ved Børve Borchsenius.





3D-bilde: Se side 94.

SKANDINAVISK RO

Fargepaletten er inspirert av nordisk natur og den minimalistiske estetikken som preger skandinavisk design. De myke og dempede fargene skaper en følelse av ro og harmoni.

SVAL MINIMALISME

Farge- og materialvalget har et skandinavisk design med en moderne og minimalistisk vinkling. Det har en nøktern fargebruk i lyse og kjølige toner som et rent uttrykk.



3D-bilde: Se side 94.



3D-bilde: Se side 94.

SOFISTIKERT SKYGGE

Interiørkonseptet skaper en stil som er både elegant og avslappet, med fokus på dype, rike farger og subtile kontraster.

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

LANDSKAPSARKITEKTENE EN MØTEPlass

Med sin helt spesielle historie og plassering langs elven, blir Porsgrunn Mek. et attraktivt bomiljø. Et sentrumsnært område med ulike tilbud, flotte oppholdsarealer tilrettelagt for lek, rekreasjon og samvær for alle byens innbyggere. Et trygt og inspirerende boområde for folk i alle aldersgrupper og med ulike funksjonsnivåer.

Porsgrunn Mek. er et sirkulært prosjekt som har som mål å skape en sosial og inviterende møteplass for alle. Det er stort fokus på gjenbruk og ombruk av materialer, bærekraftig overvannshåndtering, og å øke områdets biologiske mangfold ved bruk av bynatur. Historien og kulturminnene vil være synlige som «renningen» i en vev gjennom hele området, som spor i belegget, ombruk i lek- og møbleringselementer og gjenbruk i konstruksjoner. Enkelte kulturminner får ny plass, mens andre blir stående og formidle historien på samme plass som de alltid har stått.



Heidi Borgersen
Landskapsarkitekt MNLA/Partner



Hanne Lien Bjelke
Landskapsarkitekt MNLA

LARK









Dokka skal igjen fylles med vann, og områdene på begge sider vil bli attraktive oppholdsarealer til glede for både beboere og andre som besøker stedet. Det skal etableres to gangbroer på tvers av dokka, et viktig grep som bidrar til at østsiden og vestsiden bindes tettere sammen. På hver side av dokka blir det brygger som ligger så lavt at man kan sette ut kajakk, bade og få visuell og fysisk kontakt med vannet. På promenaden langs dokka skal det etableres solstoler som monteres på de gamle kranskinnene, stoler som vil være tilgjengelig for dem som ønsker å nyte området og utsikten utover dokka.

Når hele byggetrinnet er ferdig vil det nordligste boligområdet bestå av et øvre og et nedre nivå. Det nedre nivået grenser mot elvepromenaden i syd og dokka i vest, og mot eksisterende parkeringsplass i øst. Seks av byggene danner et indre felles tun på nedre nivå. Tunet skal inneholde en felles lekeplass og et torg, som kommer til å bli et pulserende hjerte i nabolaget.

I tillegg til promenaden rundt dokka, vil det anlegges et nettverk av gangveier på kryss og tvers gjennom området. Et nettverk som knytter det hele sammen, og bidrar til at det oppstår spennende siktakser gjennom byggene og ut mot dokka.

Den gamle kaia skal rustes opp og bli en ny og attraktiv elvepromenade med små oppholdsplasser med benker og frodig vegetasjon. Elvepromenaden blir universelt tilgjengelig og knyttes sammen med boligområdet via en rampe.

Byggetrinn 1 består av to bygg med til sammen 42 leiligheter. Byggene er plassert langs østsiden av dokka hvorav det ene bygget grenser inntil elvepromenaden i syd. I forbindelse med byggetrinn 1 skal begge promenadene og bryggeanleggene med tilhørende ramper langs dokka opparbeides.

Området skal fremstå som grønt og frodig, som en viktig stimulans til ulike sanser, og ha en miljømessig betydning. Det skal plantes naturlig og variert vegetasjon med busker, trær, stauder, klatreplanter og gress/engvegetasjon som trives ved sjøen og forsterker stedets beliggenhet. Vegetasjon som gir føde for fugler og insekter, og bidrar til å øke det biologiske mangfoldet i området.

HISTORISKE OMGIVELSER. NYTT LYS. NYE OPPLEVELSER.

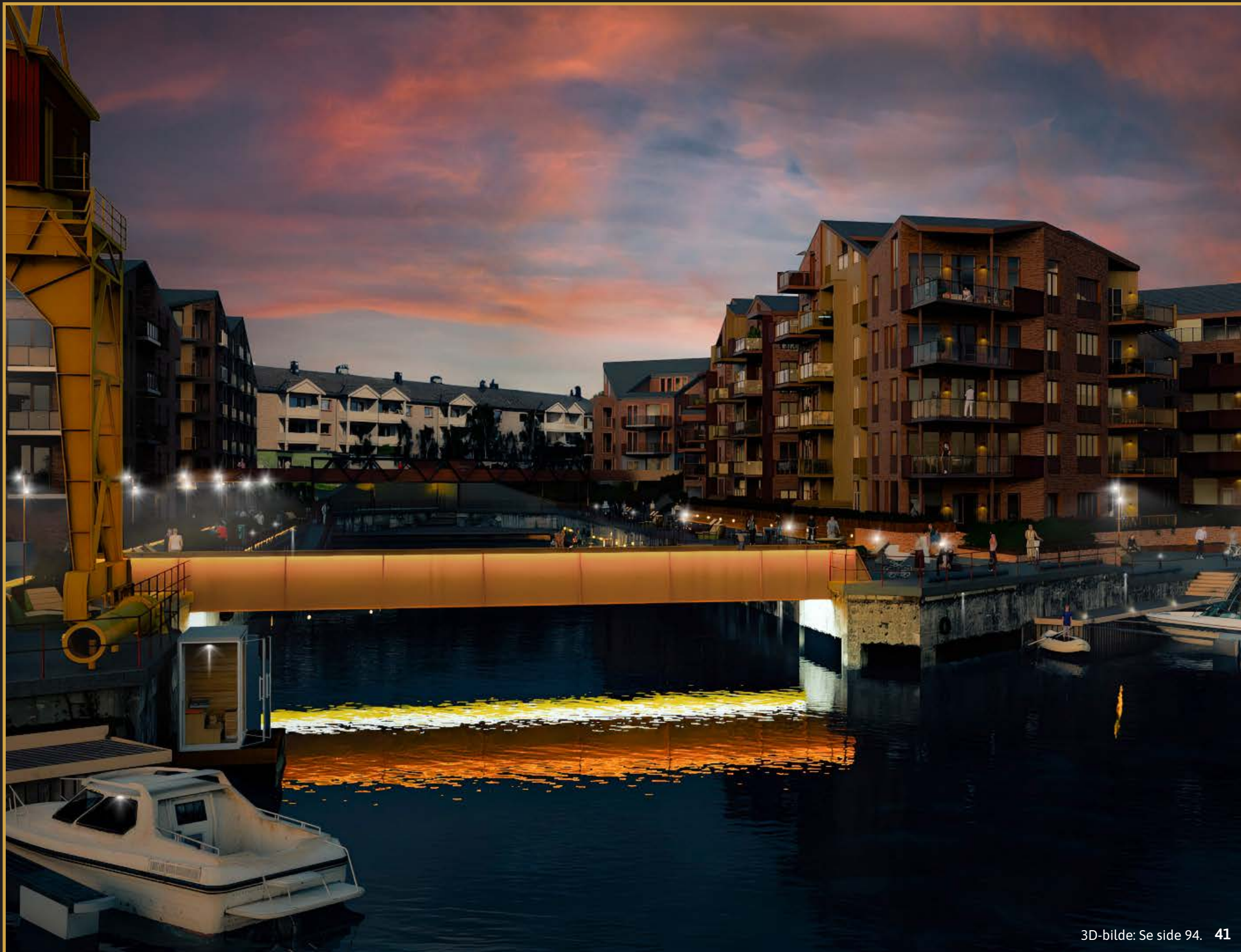
Porsgrunn Mek. vil by på mange visuelle kvaliteter. Alt fra flotte historiske bygg, promenader, nye bruer, dokka og, ikke minst, byens nye landmerke i form av kranrestauranten. En egen lysplan vil bidra til at opplevelsen av Porsgrunn Mek. blir unik – spesielt etter at mørket senker seg over området.

I prinsippet kan man betrakte kveldslyset, solnedgangen og tidlig nattehimmel som verdifulle situasjoner i seg selv med vakkert naturlys. Etter endt skumring vil prosjektets lys være et dominerende synsinntrykk fra Porsgrunn øst. Det elektriske lysets karakter og kvalitet er da helt avgjørende for oppfattelsen av byen. Med Porsgrunn Mek. sine landemerker, som kraner, dokka, historiske teglsteinbygg og nye bruer, ser vi at potensialet er stort for en estetisk og funksjonell lyssetting. Om kvelden, når det er mørkt, er det kun lyset som fremkaller hva vi ser av dette området. Det er derfor viktig å eksponere de vakre bygningene og historiske elementene med rett lyssetting. Konseptet vil være å skape estetiske lysopplevelser som også håndterer orientering, sikkerhet og trygghet rundt i den nye bydelen.

Tonje Tjønneng - Haukås
Interiørarkitekt & lysdesigner MNIL



Foto: Danny Twang



NÅR HISTORIE MØTER LYS

Lys har tre kontrollbare egenskaper: Intensiteten, fargetemperaturen og teksturen. I utarbeidelsen av lyskonseptet kartlegger vi disse egenskapene i hvert område før vi utvikler en lysplan som forteller hvordan vi skal styre lyset. Vi setter søkelys på å innlemme lysets tre egenskaper i de tre lyslagene som vi utarbeider:

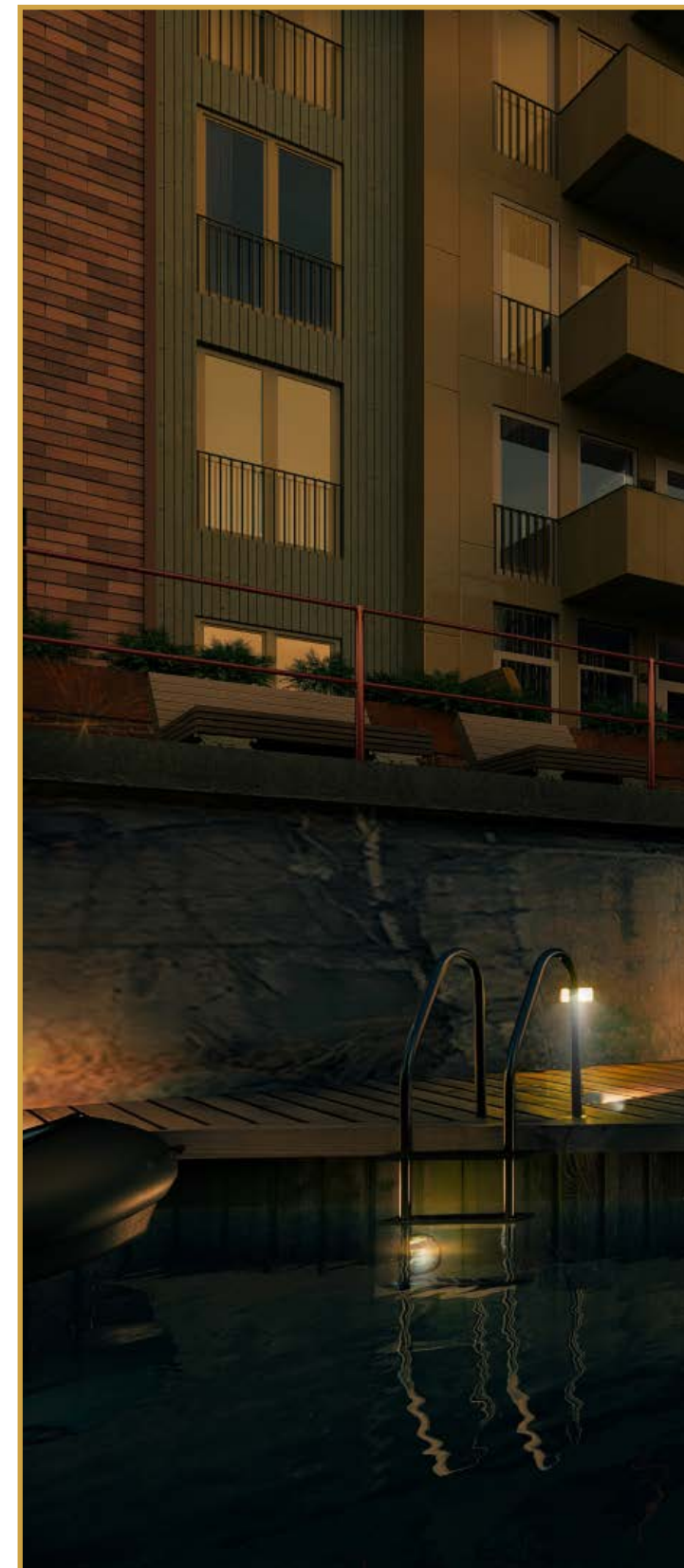
LYSLAG 1. LYS SOM VISER VEI. Vi ønsker å lyssette slik at det blir lett å orientere seg sikkert og trygt gjennom hele området ved å presentere viktige historiske elementer gjennom lyssettingen. Lysets intensitet på et enkeltelement eller overflate vil vise deg hvilken retning du kan gå gjennom området.

LYSLAG 2. LYS SOM SKAPER STEMNING. Her vil vi bevisstgjøre hvordan vi kan skape den riktige stemningen i de ulike områdene, som ferdselsårene, torvene, rundt og i dokka og på de historiske teglsteinfasadene med lysets intensitet, fargetemperatur og tekstur. Tekstur er hvordan lyset faller på overflaten, direkte lys eller dust.

LYSLAG 3. LYS SOM SKAPER BLIKKFANG. Ved å sette lys på et enkeltelement eller en flate, vil lyset skape en visuell klarhet og funksjon. Ved å lyssette et enkeltelement på torvet, blir man ledet til å gå dit helt automatisk. Dermed er vi med på å skape estetiske lysopplevelser.

Ved å fokusere på disse tre faktorene i bruken av lys på Porsgrunn Mek., vil man kunne forme opplevelsen av stedet og bidra positivt til det sosiale livet på området og alle mulighetene som finnes her.

4D *sign*





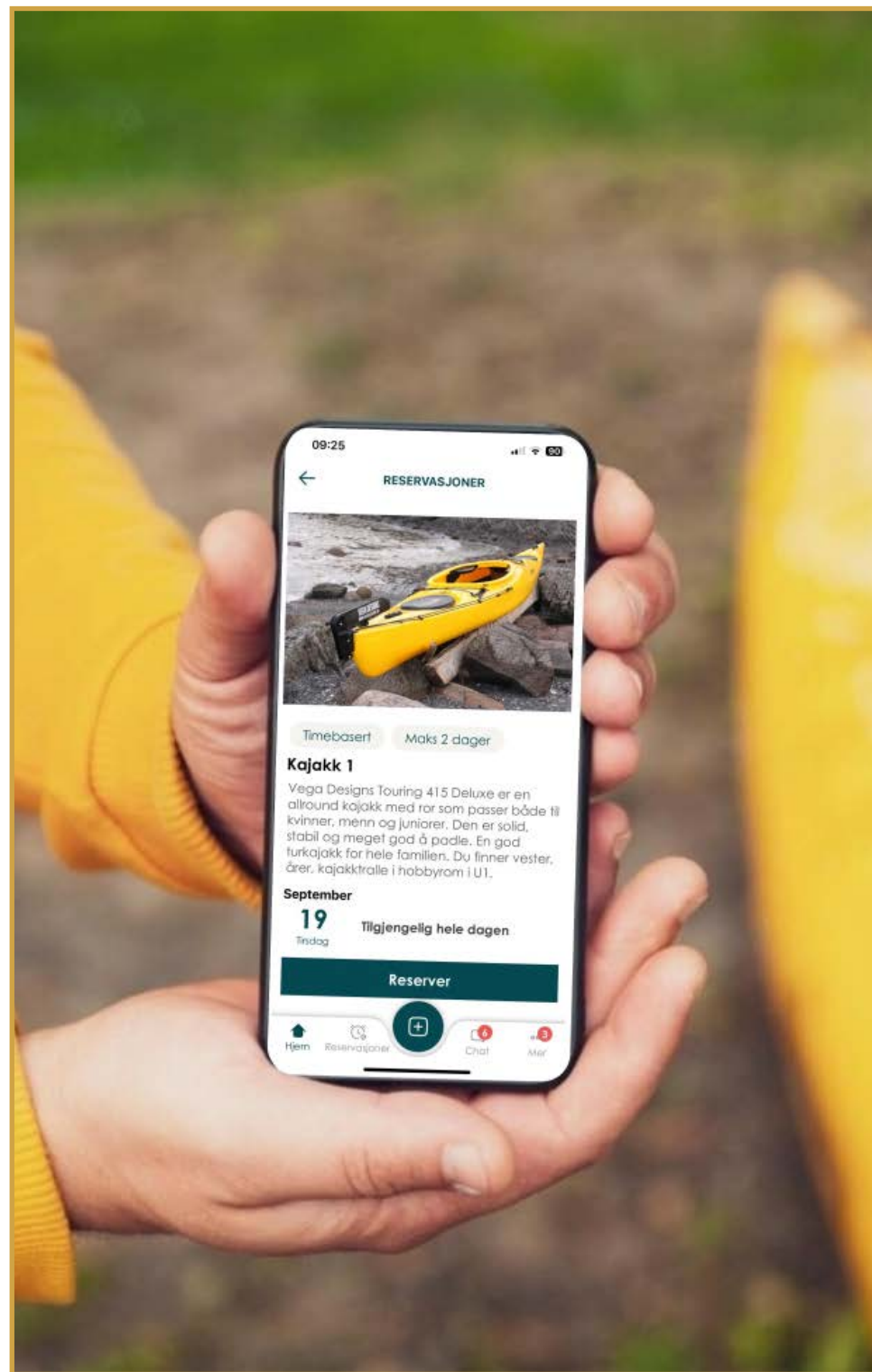




FELLESTILBUD - KJØP MINDRE, MEN FÅ MER

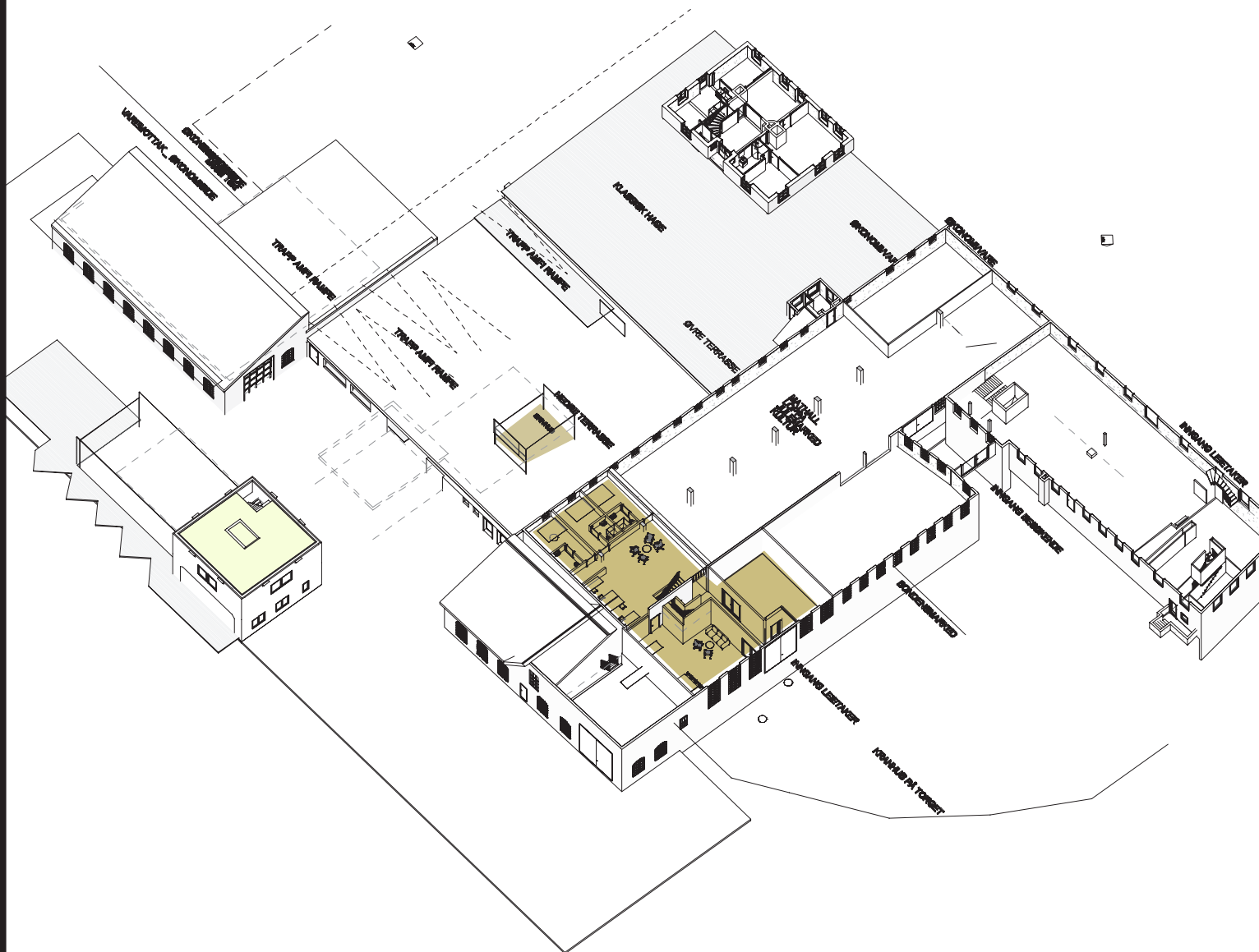
På Porsgrunn Mek. kan du kjøpe den boligen som er perfekt for deg og dere. Tidligere har kanskje mange kjøpt en leilighet som egentlig var for litt stor. Noen valgte en bolig med tre soverom, kun fordi det kunne være kjekt med et ekstra soverom når barnebarna kommer på besøk. Siden prosjektet har mange kvaliteter, som gjestehybler, selskapslokale, hobbyverksted og eget treningsrom, så slipper du å kjøpe en bolig som er større enn det du egentlig har behov for. Kjøp mindre, men få mer - sier vi!





ET UNIKT NABOLAG

Fellestilbudene er lagt til det historiske maskinverkstedet. Her er det satt av 400 kvadratmeter til ulike tilbud som beboerne kan benytte. På området ved den ærverdige Nordberggården blir det park og møteplasser med utsikt til elva og kranrestauranten.

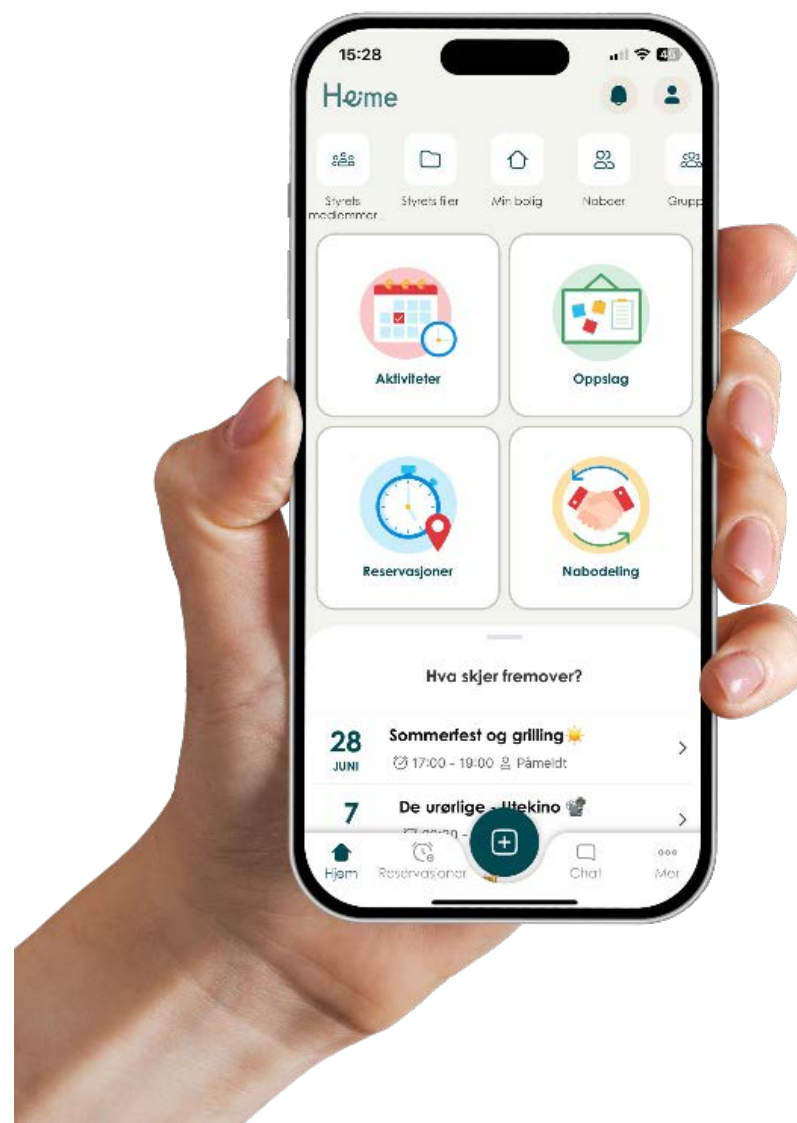




ET LEVENDE NABOLAG HEIME

Fremtiden er sosial. Vi ønsker å skape et helt spesielt fellesskap for beboerne på Porsgrunn Mek., derfor har vi inngått et samarbeid med nabolagsplattformen Heime. Gjennom Heime har vi organisert og optimalisert fellesarealene i prosjektet. I Heime kan du delta på aktiviteter, booke gjestehybler eller badstue. Plattformen gjør det også mulig å melde seg som en hjelpsom nabo, tilby andre å låne en drill, lage sosiale arrangementer og mye mer. Appen er svært brukervennlig og er tilpasset alle aldersgrupper. Gjennom å senke terskelen for kommunikasjon vil det bli enklere å drifte og utnytte fellestilbudene. Vi er sikre på at Heime kommer til å bidra til at Porsgrunn Mek. blir et levende nabolag hvor alle føler seg hjemme!

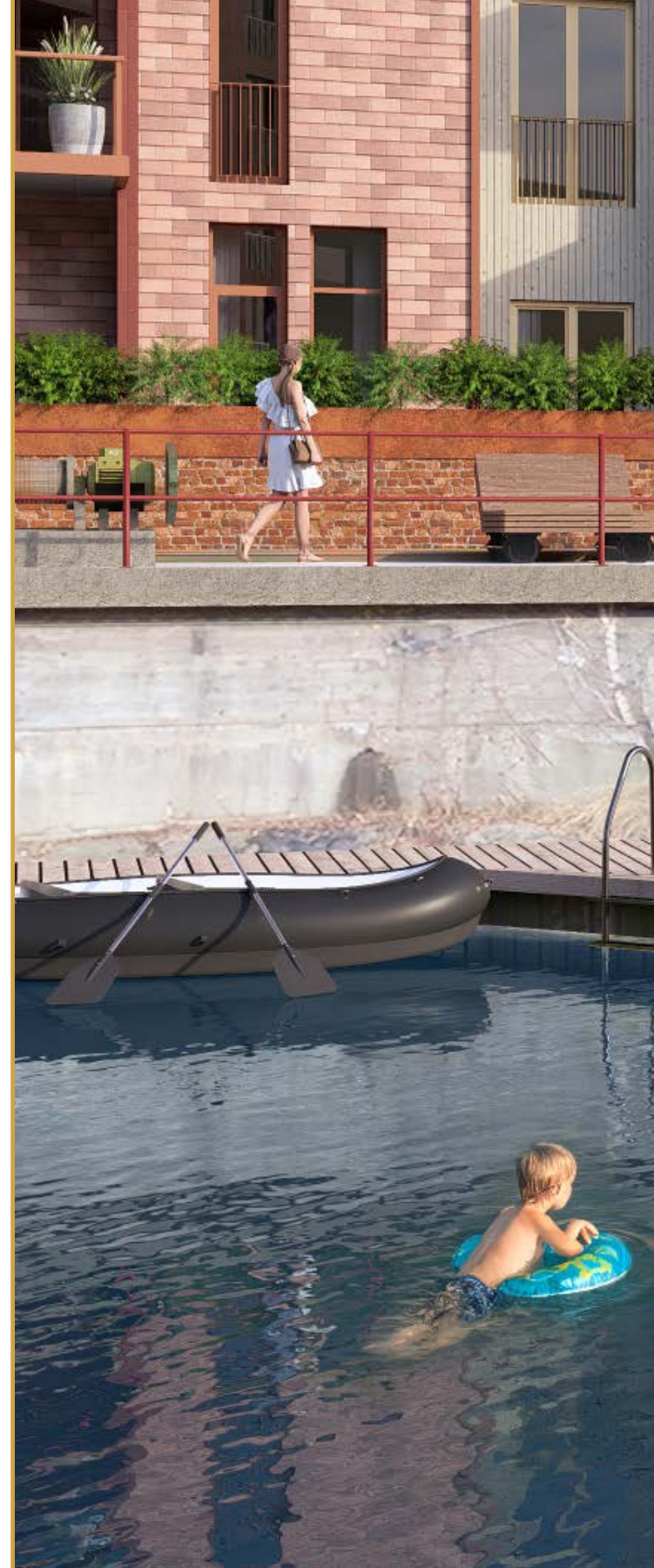
Heime





BADSTUE & BADEMULIGHETER

Dokka er noe av det mest unike ved Porsgrunn Mek.. Her snakker vi om Telemarks største badebasseng med en lengde på rundt 150 meter og en bredde på over 20 meter! Rundt dokka blir det møteplasser og sittegrupper hvor man kan nyte vannspeilet. I selve dokka blir det bademuligheter for både liten og stor. Vi skal også anlegge en egen badstue på området.







3D-bilde: Se side 94.



54 3D-bilde: Se side 94.



3D-bilde: Se side 94.



UNIKT SELSKAPSLOKALE

I det historiske maskinverkstedet setter vi av godt med plass til et selskapslokale kombinert med et eget kjøkken, hvor gode naboer både kan samles for felles arrangementer eller du kan leie det for å feire bursdag eller bryllupsdag. I tilknytning til dette lokale blir det også toalettfasiliteter. Dette blir et flott samlingspunkt for alle beboerne på Porsgrunn Mek.!





GJESTEHYBLER

Beboerne på Porsgrunn Mek. vil få tilgang til å kunne leie gjestehybler til en rimelig penge. Disse hyblene vil være utstyrt med sengeplass for to og et eget bad. I andre prosjekter er dette ett populært tilbud. Ambisjonene er at leieprisen vil dekke drift og vedlikehold av gjestehyblene.



LOUNGE & OPPHOLDSROM

Vi legger også opp til et loungeområde med flere tilbud. Her vil du finne tv med sittegrupper, hvor man kan hygge seg med sportsbegivenheter eller filmkveld med naboene. En del av området blir innredet som et lite bibliotek, hvor man gjerne kan dele leseopplevelser med andre. Det blir også lagt opp til kontorplasser, slik at du kan få gjort ting på jobben uten å reise langt fra hjemmet ditt!



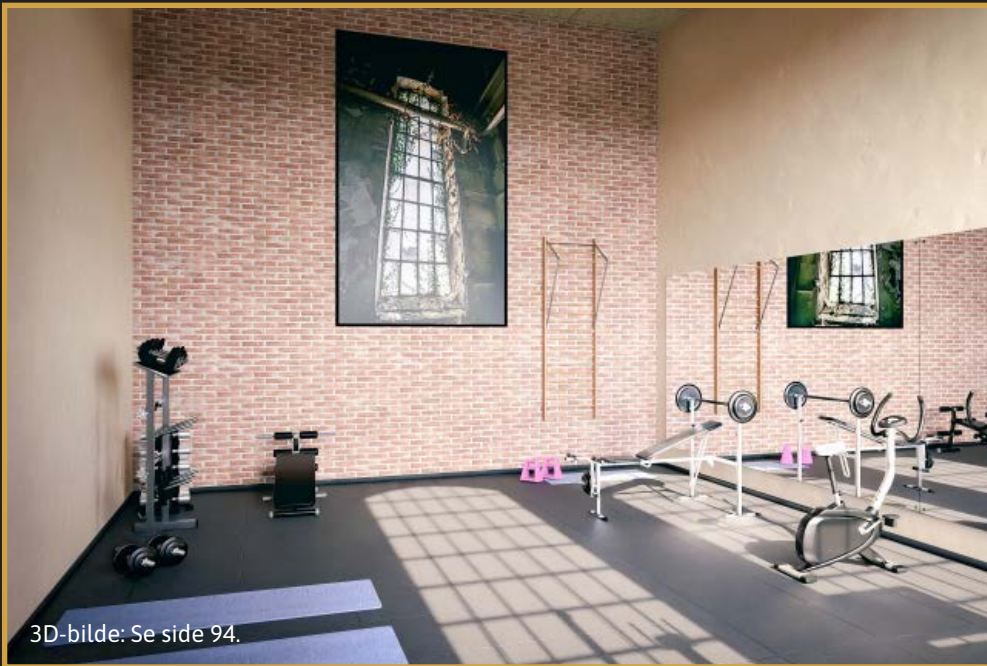
VERKSTED & MEKKEROM

Selv om livet blir enklere på Porsgrunn Mek., er det alltid noe som må fikses. Vi rigger derfor til et skikkelig mekkerom, hvor man gjøre sykkelen klar for en ny sesong eller fikse bokhylla. Vi kommer til å utstyre mekkerommet med verktøy som man kan låne, i tillegg kan jo beboerne selv spe på med nyttig utstyr som kan deles med andre på Porsgrunn Mek. – noe som gir besparelse for både lommeboken og miljøet!









3D-bilde: Se side 94.



TRENING & TRIVSEL

Kom i form sammen med naboene! Vi ønsker også å etablere et eget treningsrom for beboerne. Her vil du finne apparater og utstyr som innbyr til hyggelige og gode treningsøkter.

DRIVHUS & GRØNNSAKSHAGE

Har du grønne fingre eller du vet at du kommer til å savne hagen? I tilknytning til Nordberggården skal vi anlegge et parkområde, hvor det blir grønne lunger, et eget drivhus og arealer for beboerne som har lyst til å dyrke egne grønnsaker, urter eller blomster. I tillegg inviterer alle de flotte grøntområdene på Porsgrunn Mek. til kreative gleder. Kanskje vi kan få til en egen hagegruppe som kan bidra til at dette boligprosjektet får byens flotteste grøntområder?

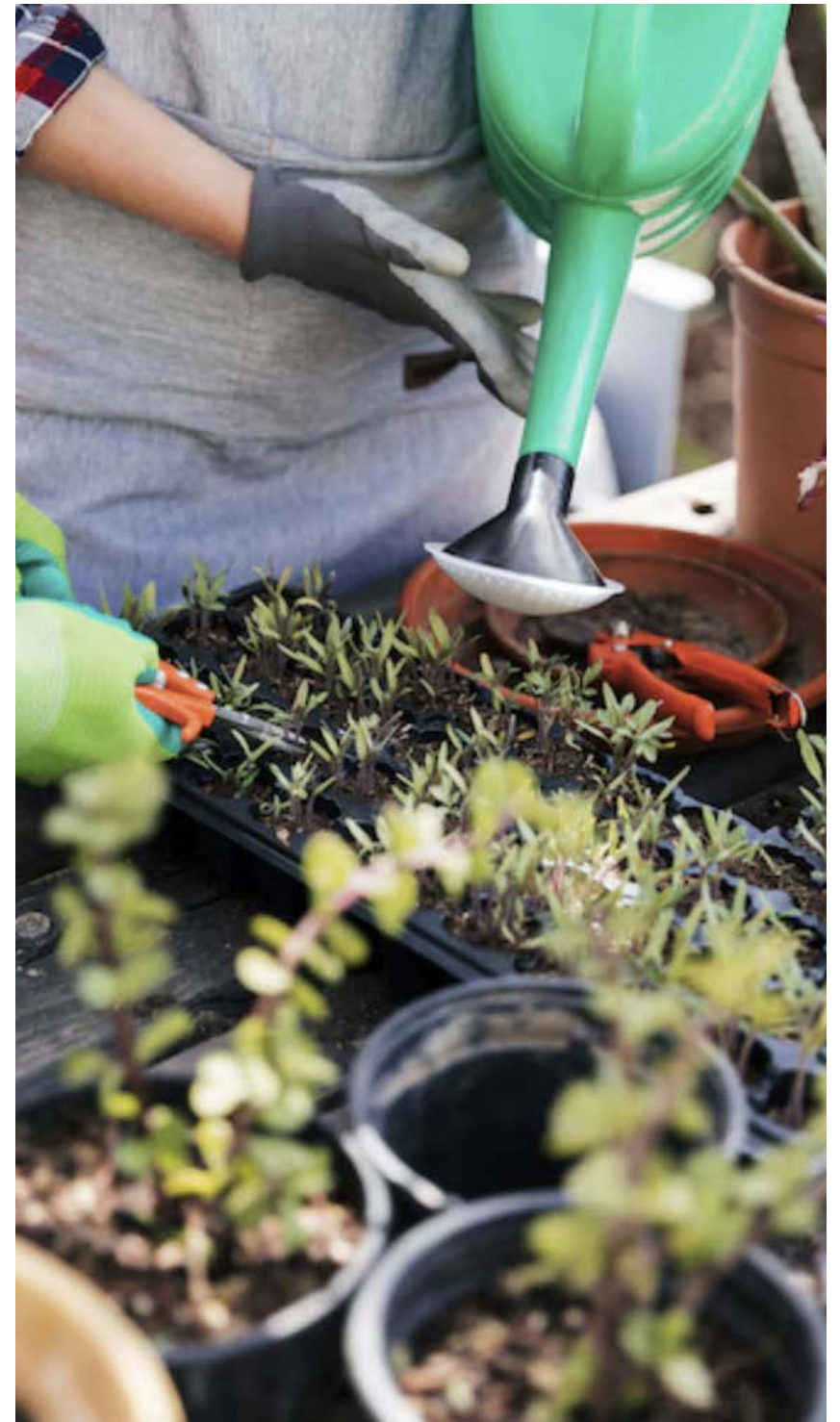




3D-bilde: Se side 94.



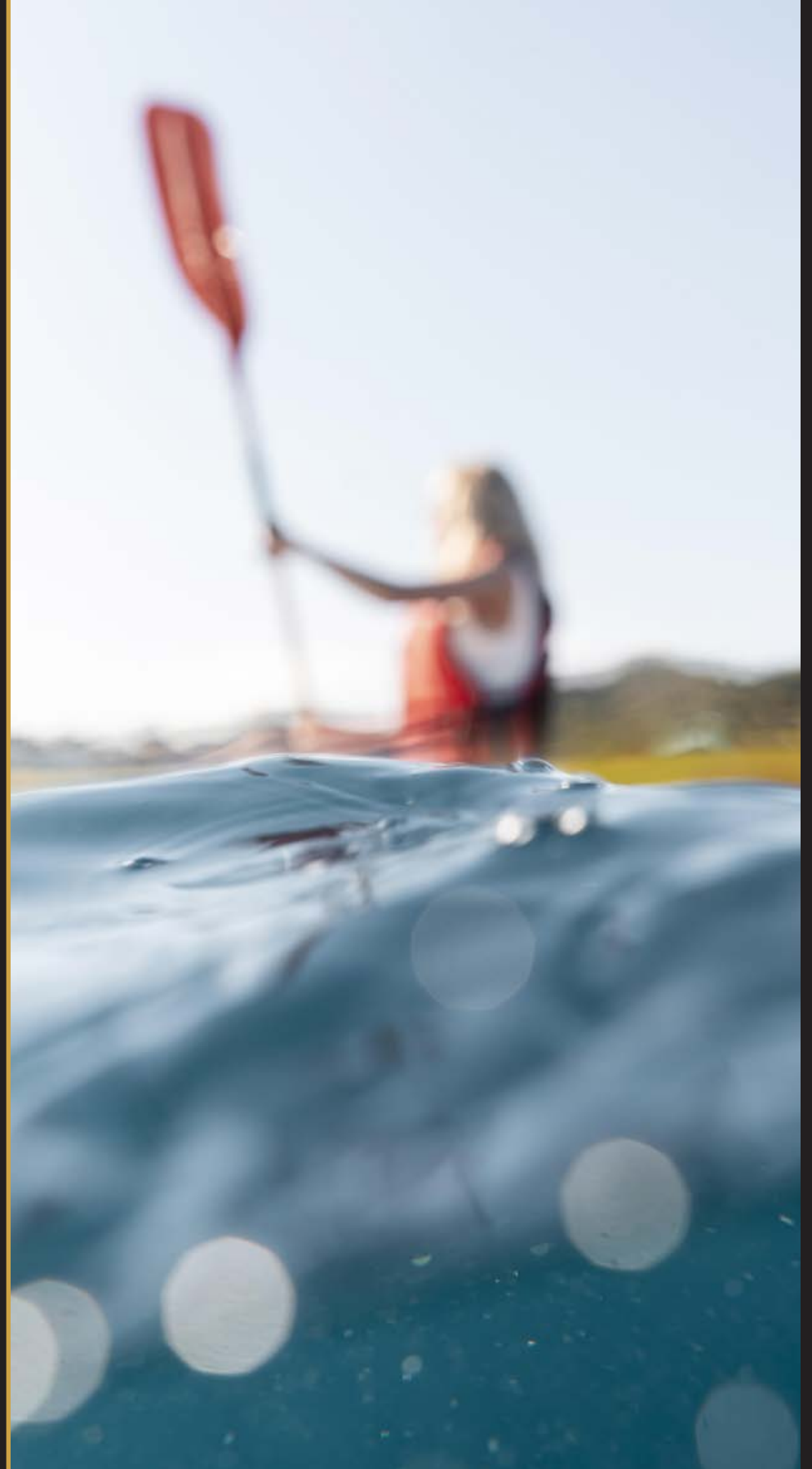
3D-bilde: Se side 94.

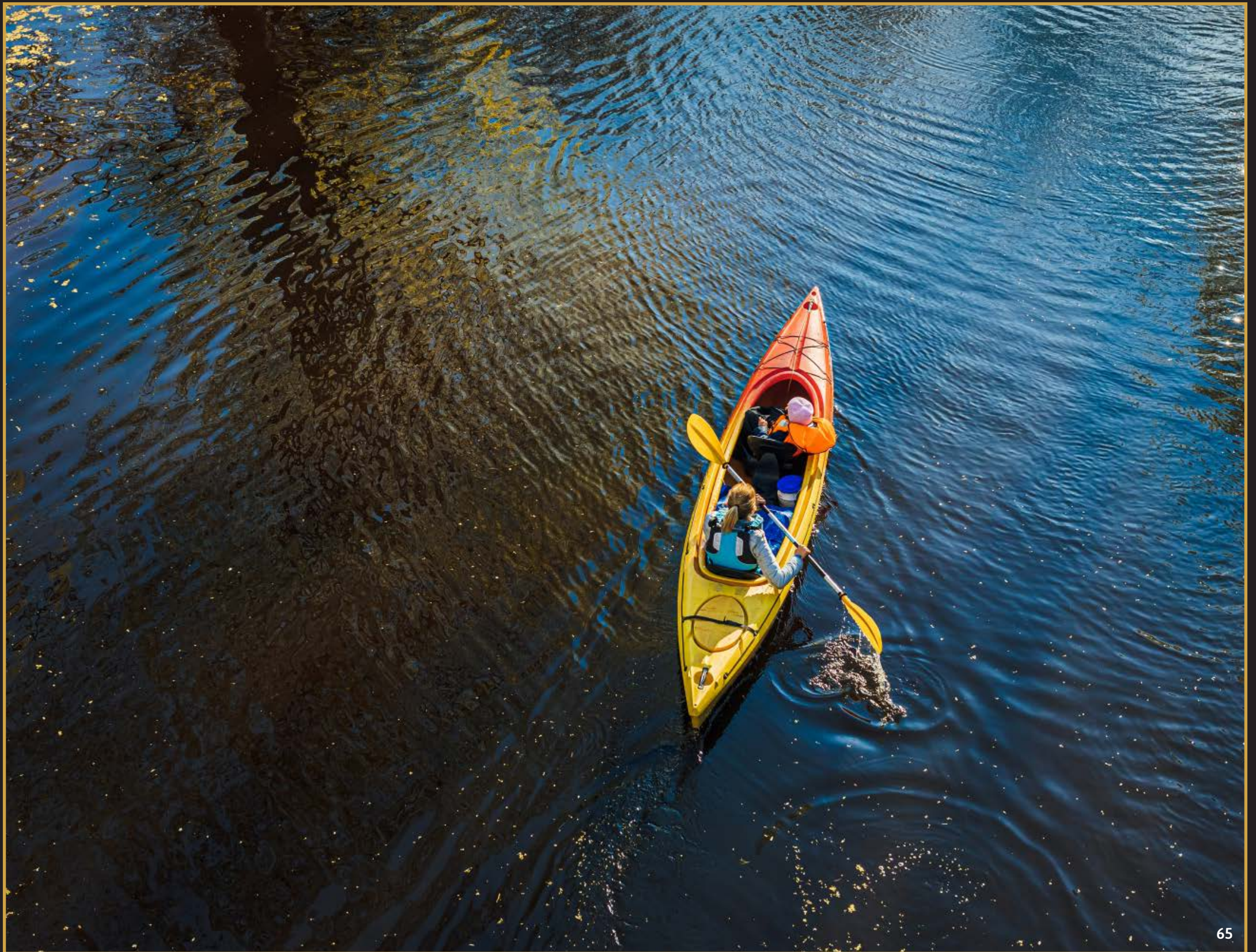




KAJAKK

Porsgrunn Mek. er et fint utgangspunkt for å drive med kajakk. I prosjektet planlegger vi derfor et sted for oppbevaring av egen kajakk, samt utleie av kajakk med nødvendig utstyr. Vi tenker også at dokka vil være et perfekt sted for opplæring i bruk av kajakk! Kanskje dette blir din nye hobby!





GODE SMAKER VED ELVA

Forholdene ligger til rette for å etablere serveringssteder på Porsgrunn Mek., derfor jobber vi med å skape nye møteplasser ved elva. De historiske lokalene gir spennende muligheter for servering av mat og drikke i helt unike omgivelser!





DE NYE ATTRAKSJONENE

Vår tanke har alltid vært at Porsgrunn Mek. fortjener en god restaurant. Arbeidet med å utvikle et restaurantprosjekt har gitt spennende resultater. De første skissene avslører at Porsgrunn Mek. kommer til å få to restaurantkonsepter. Det ene konseptet fokuserer på det historiske rørleggerverkstedet og mulighetene her, mens det andre omfatter bruk av den berømte utstyrskrana.

Utskyrskrana har i 75 år vært en viktig del av bybildet i Porsgrunn. Det vil den fortsette å være i fremtiden, men den får nye funksjoner. Tanken er bevaring gjennom bruk. Selve kroppen på utstyrskrana blir tatt vare på. I den blir det montert en heis, som tar deg opp til toppen og en strålende utsikt over byen. Høydemessig er vi rundt 40 meter over bakken. På den ene siden av krana bygger man på et luftig tilbygg med mye glass, noe som sikrer utsikt mot elva. I tillegg blir det et uteserveringsområde. Vi gleder oss til å jobbe videre med restaurantprosjektet, som kommer til å bli en spektakulær attraksjon til glede for hele Grenland!

I det nedre området av maskinverkstedet – den delen som ligger nærmest elva, blir det to attraktive næringslokaler. Høyden under taket og de historiske vindusformene bidrar her til en inspirerende setting. Et bakeriutsalg kunne jo ha passet perfekt her!









3D-bilde: Se side 94.



3D-bilde: Se side 94.



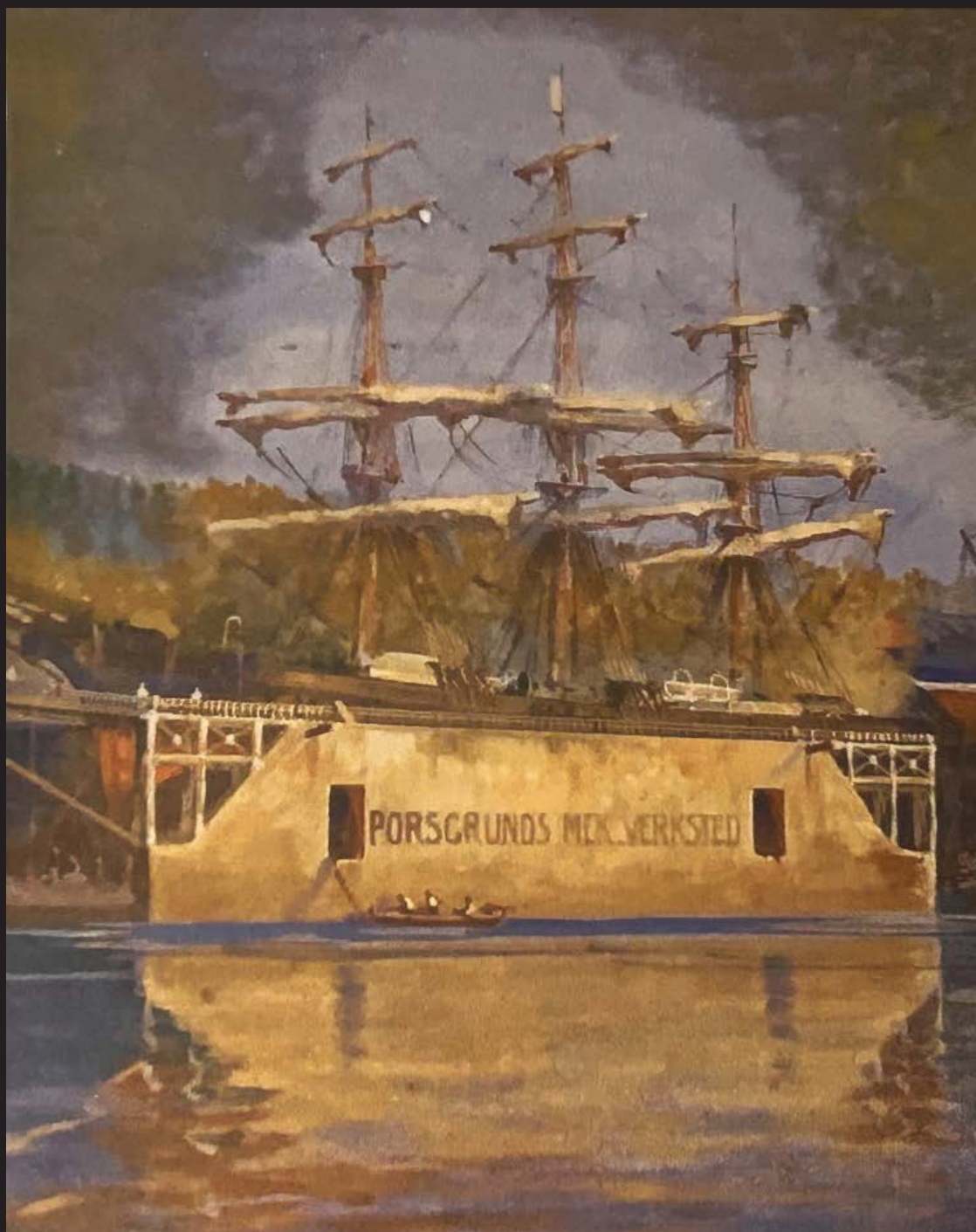
3D-bilde: Se side 94. 71











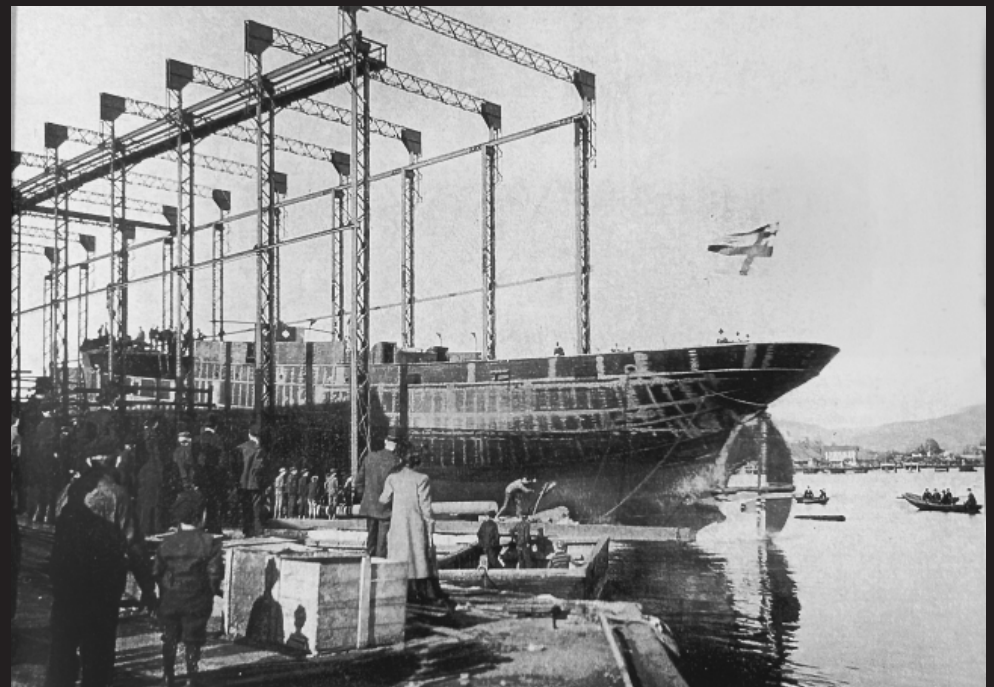
PORSGRUNNS ELDSTE

Porsgrunn Mek. er den eldste industribedriften i Porsgrunn med aner tilbake til 1856. Dette året stiftet seilmaker Rasmus Jørgensen Brønlund firmaet Brønlund & Co. I starten omfattet Brønlunds satsingsområder både jernstøperi, seilmakerverksted, metallverksted og blokkmakerverksted. I ettertid har 1857 blitt regnet som bedriftens etableringsår. I 1862 fikk selskapet navnet: Porsgrunds mekaniske Værksted. Grønlund styrte bedriften frem til 1883. I denne perioden var det både oppturer og nedturer for Brønlund. Verkstedet hadde et bredt produktspekter - fra kakkelovner og vinduer til kompass og annet båtutstyr. I 1873 ble også den første båten bygd ved verkstedet, "Alpha", sjøsatt. På 1880-tallet var det utfordrende tider og selskapet ble slått konkurs i 1886. Lokale forretningsmenn sørget for å holde liv i bedriften fra til mai 1899, da den ble solgt til ingeniør Christian Jeremiassen.

FLYTEDOKKA

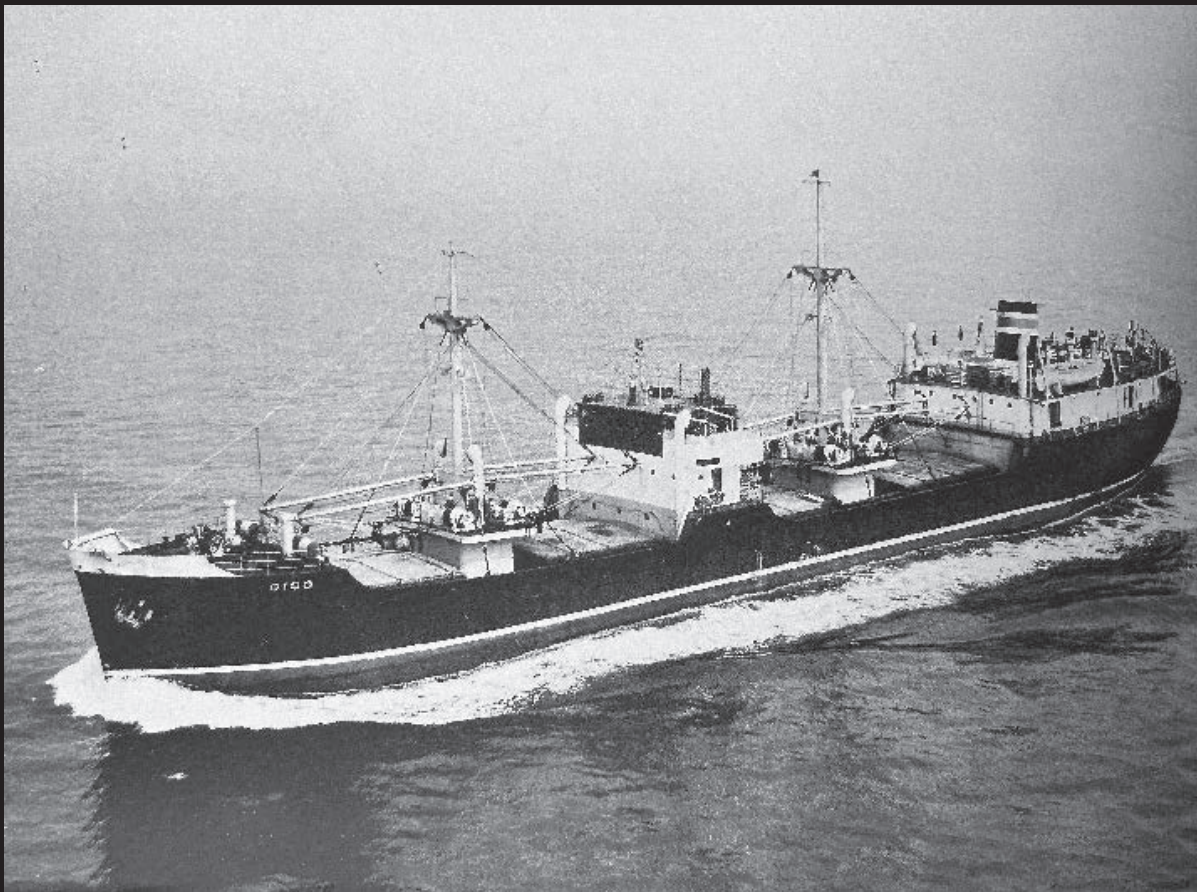
Christian Jeremiassen, som la til etternavnet Reim, betydde en ny tid for bedriften. På mange måter ble perioden frem til andre verdenskrig storhetstiden ved Porsgrunn Mek., preget av høy aktivitet og bygging av nesten 100 skip. Gründeren Reim viste tidlig at han ikke var redd for å satse, også i dårlige tider. Allerede i 1903 begynte arbeidet med å legge om beddingen for å kunne bygge større skip. Beddingen ble utvidet fra rundt 95 fots lengde til 180 fot. I 1907 gav han grønt lys for bygging av en egen flytedokk. Denne investeringen sørget for at Porsgrunn Mek. kunne dokksette de aller fleste nordsjøbåter og seilskip. Flytedokka fikk en lengde på 241 fot og en innvendig bredde på nesten 50 fot - kombinert med en løfteevne på 1600 tonn.

Sjøsetting av «Ernst» i 1905.



PORSGRUNNSBÅTEN

Utviklingen av den kjente Porsgrunnsbåten i 1929 var et bevis på Reims nyskapende tanker rundt skipskonstruksjon. Denne modellen var en ny type standardskip med slank skroglinje, driftsøkonomisk maskin og et effektivt lasterom med fire store luker som gikk i ett fordi maskinen ble plassert i akter. I alt ble det bygd 20 slike Porsgrunnsbåter fra "Ørnefjell" i 1929 til "Diala" i 1952.



En av Porsgrunnsbåtene: "Dido" i 1949.

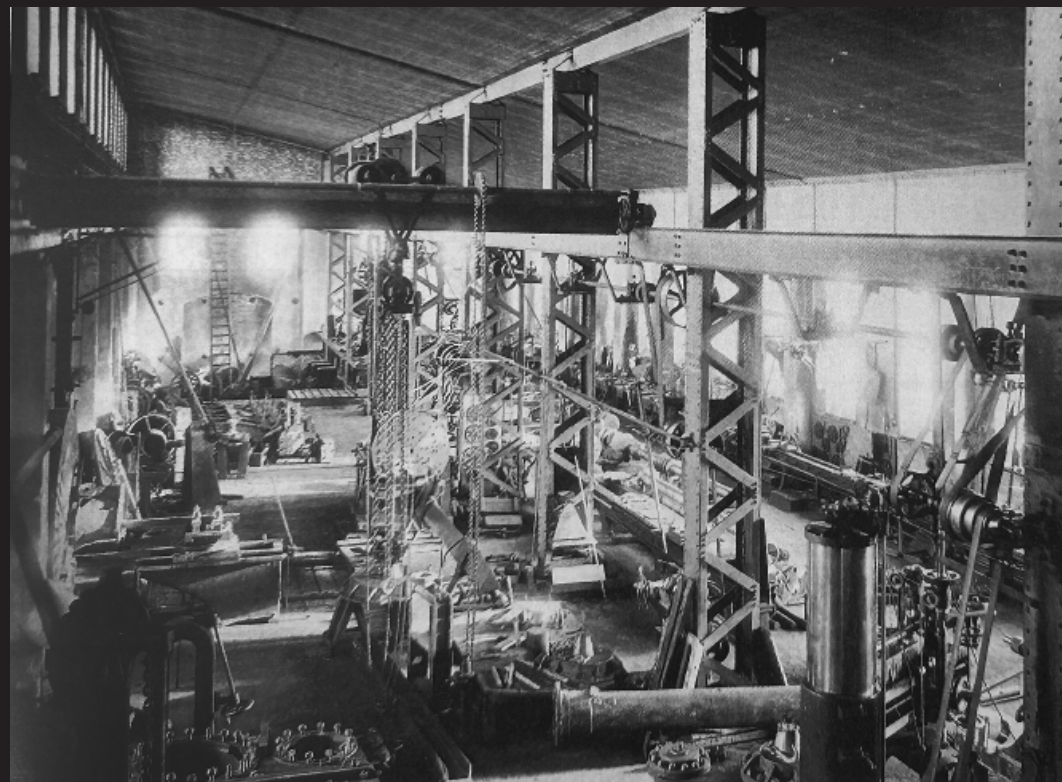


Christian J. Reim.
Johan J. Reim.

STYREMASKINEN

Reims interesse for teknologi førte også til utviklingen av egen patent for en styremaskin. I 1933 ble leverte verkstedet sin første egenproduserte styremaskin i skipet "Rutenfjell". Styremaskinen ble en suksess og verkstedet fikk et ekstra bein i stå på. Spesielt utover 1950-tallet opplevde man høy etterspørsel takket være styremaskinens effektive og robuste konstruksjon.

Styremaskinen ble også tilpasset borerigger, etter at oljealderen startet. Produksjonen av styremaskiner fortsatte i Porsgrunn frem til 2000-tallet, før den ble flyttet ut av landet.



Ferdigstilte styremaskiner.
Maskinverkstedet i 1909.

NYE MULIGHETER I DOKKA

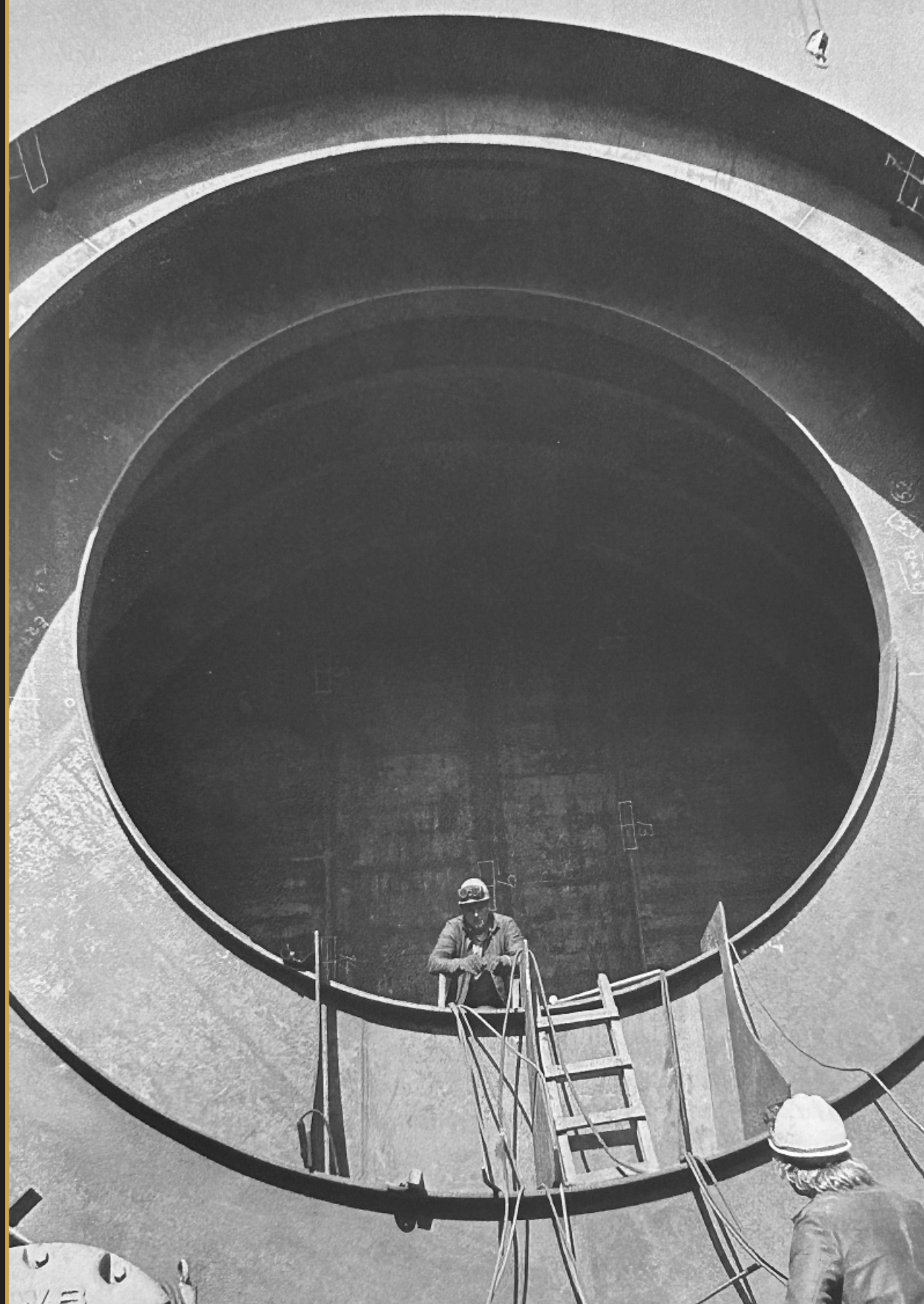
1950-tallet var preget av krevende tider for verkstedindustrien, men i Porsgrunn viste man også vilje til å satse. Christian forsto at hans bedrift måtte bygge større skip for å kunne hevde seg i konkurransen. Arbeidet med å grave ut en tørrdokk parallelt med den gamle beddingen fikk grønt lys. Det første skipet som ble skapt i den nye dokka var "Dione" i 1956. Siden fulgte ytterligere seks skip - alle med navn som begynte på D. Christians sønn, Johan, etterfulgte sin far som direktør i januar 1956 - da var Christian 83 år. I 1971 ble det siste skipet som ble bygd i dokka under ledelse av Johan, "Diagara", sjøsatt. Det var det største som noen gang ble levert av Porsgrunn Mek.: Nær 460 fot, 140 meter, og 17 meter bred - og en dødvekt på 12.728 tonn. Skipet fylte nesten hele dokka, som var 150 meter lang og 22 meter bred.





OLJEALDEREN KOM

1971 ble slutten for en æra ved verkstedet. Det var igjen krevende økonomiske tider. Mange skip måtte i opplag og verkstedarbeidere ble sagt opp. Ved Porsgrunn Mek. ble arbeidsstokken redusert fra 180 til 82. Familien Reim ble til slutt tvunget til å selge verkstedet. Ny eier ble Trosvik Verksted i Brevik. Så kom oljealderen til Norge og en ny tid for verkstedindustrien. Våren 1972 startet arbeidet med å bygge de første pongtongene ved Porsgrunn Mek.. De største var 97 meter lange og hadde en diameter på åtte meter. I løpet av 1970-tallet leverte Trosvik Verksted fem boreplattformer. Selskapet fløt lenge på oljeindustrien, men det endte allikevel med konkurs. I kjølvannet av dette overtok en lokal eierkonstellasjon kontrollen over verkstedet i Porsgrunn i 1985. Fokus ble skipsreparasjoner og maskinering. I 2001 hang det igjen mørke skyer over verkstedet og en ny konkurs kom seilende. Nok en gang ble det iverksatt en redningsaksjon, som førte til ny drift. De siste båtene som ble bygd ved verkstedet ble levert i 2002. Selv om det ble mindre aktivitet på området, så ble det aldri helt stille. Den dag i dag er det mange bedrifter som leier lokaler her. Siden deler av de verneverdige bygningene er regulert til næring, vil det også i fremtiden være arbeidsplasser ved Porsgrunn Mek..





FRA SKIP TIL NYE HJEM

Ambisjoner om å forvandle det tradisjonsrike verkstedområdet til boliger er ingen ny tanke. Allerede på slutten av 1980-tallet tegnet arkitekter ved BørveBorchsenius nye hjem rundt dokka. I 2014 startet arbeidet med å regulere området fra næring til boliger. 11 år senere er de to første leilighetsbyggene med 42 nye hjem klare for lansering med Heimgard Bolig og GBBL ved roret.





BÆREKRAFT OG GJENBRUK

Skipsbyggeriet og de store monteringshallene øst for dokka blir revet, men en del av materialene får nye bruksområder. Ved inngangspartiene til de nye byggene vil du finne ornamentene som i dag preger veggene til skipsbyggeriet.

NØKKELINFORMASJON

PORSGRUNN MEK. – DIONE



OPPDRAKSNUMMER

201250023

KONTAKTPERSONER

Navn: Hanne Eriksen Davik

Tittel: Eiendomsmegler MNEF

Mob.: 90 54 56 09

Epost: hed@gbbl.no

Grenland Boligbyggelag

Adresse: Jernbanegata 25, 3916 Porsgrunn

Navn: Morten Kvelland

Tittel: Eiendomsmegler MNEF

Mob.: 99 63 66 51

Epost: morten.kvelland@privatmegleren.no

Privatmegleren Telemark

Adresse: Skomværgata 18, 3921 Porsgrunn

Prosjektet er et samarbeidsprosjekt mellom Privatmegleren Telemark og Grenland Boligbyggelag.

ANSVARLIG MEGLER

Thomas André Hansen

Tittel: Eiendomsmegler MNEF

Mob.: 98 20 42 24

Epost: tah@privatmegleren.no

Privatmegleren Telemark

Adresse: Torggata 7, 3724 Skien

SELGER / HJEMMELSHAVER

Selger og Hjemmelshaver er Porsgrunn

Mek. AS, org.nr. 980 647 986.

Prosjektet er et samarbeid mellom Grenland Boligbyggelag og Heimgard Bolig AS.

ADRESSE / EIENDOMSBETEGNELSE / TOMT

Porselensvegen 50, Gnr. 200 bnr. 3709 i

Porsgrunn kommune – eiet tomt.

23 boliger i bygget Dione. Andelsleiligheter i borettslag.

Utbyggingen gjennomføres i flere byggetrinn. Endelig eiendomsbetegnelse og tomtestørrelse vil framkomme når sammenføringer/fradelinger er tinglyst. Adressene fastsettes av kommunen på et senere tidspunkt.

Bygget blir liggende øst for dokken.

Det er planlagt til sammen 7 bygg med ca. 150 leiligheter øst for dokka. Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere borettslag/sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte borettslagene/sameiene 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.

EIERFORM

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 GBBL 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 GBBL har forkjøpsrett til boligene. Forkjøpsretten meldes til prosjektets hjemmeside, porsgrunnmek.no, eller gbbl.no. Om ønskelig kan skjema for registrering av forkjøpsretten fås hos GBBL. Registreringen er ikke bindende. Alle som har meldt inn forkjøpsretten vil bli kontaktet i ansiennitetsrekkefølge for eventuelt å inngå bindende kjøpsavtale. Etter nevnte dato, vil forkjøpsretten være avklart på alle usolgte leiligheter.

FELLESAREAL / UTOMHUSPLAN / FELLESFUNKSJONER

Hver kjøper vil i tillegg til sin bolig også disponere borettslagets utvendige og innvendige fellesarealer. Selger har ikke bestemt endelig disponering av alle fellesarealer innen planområdet. For dette byggetrinnet vil utforming være iht. vedlagt utomhusplan. Anleggene vil bygges ut trinnvis. For det felles utomhusanlegg som ferdigstilles sammen med det første byggetrinn vil dette borettslag få rettigheter og plikter tilknyttet dette anlegget. Kostnaden for drift og vedlikehold deles da på antallet enheter i dette byggetrinnet. Når senere byggetrinn står ferdig med sine tilhørende felles utomhusanlegg innlemmes dette i eksisterende utomhusanlegg, og kostnadene fordeles da på antall enheter i ferdigstilte byggetrinn.

Det vil bli etablert et område for fellesfunksjoner i bygg som i dag ligger vest for dokka. Her vil beboerne kunne disponere gjestehybler, selskapslokaler, loungeområde, bibliotek, treningsrom samt hobbyverksted. Det vil også bli etablert en badstue for beboerne.

Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen selger velger for fellesanlegg og -funksjoner, og til å følge de vedtekter, trivsels- og vedlikeholdsregler mv. som fastsettes for dette.

Avhengig av organiseringen kan det bli tinglyst erklæringer som sikrer kjøperne, eller at omkringliggende eiendommer sikres bruksrett til utearealene.

Til hvert byggetrinn og hver bygningskropp vil det være utomhusanlegg som naturlig tilhører det enkelte borettslag, hvor disse har alle rettigheter og plikter. Se utomhusplan.

Kostnader for drift av fellesanlegg og fellesfunksjoner er stipulert i felleskostnadene.

BEBYGGELSE / INNHOLD

Bygningene oppføres med bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverkvegger. Utvendig fasade er en kombinasjon av teglvariasjoner, platekledning og trekledning.

For innhold i den enkelte leilighet henvises det til plantegning av den enkelte leilighet. Avvik kan forekomme på tegningene. Er det

motsetninger mellom prospekttegninger og leveransebeskrivelsen, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger.

Garderobe, vaskeromsinnredning, inventar, løsøre og annen stipt innredning som fremkommer av plantegningene leveres ikke.

Alle vinduer i fasade øst, syd og vest leveres med screens med motor og fjernstyring. Øvrige vinduer skal leveres klargjort for screens med nødvendig tomrør etc.

Se leveransebeskrivelsen for mer og detaljert informasjon.

På prosjektets hjemmeside, porsgrunnmek.no, er det en visuell presentasjon av leilighetene. Visuado gir en unik mulighet til å oppleve en bolig som skal bygges / er under bygging. Presentasjonen vil kunne inneholde avvik fra leveransen da den lages i en tidlig fase i prosjektet.

Til alle leiligheter leveres sportsbod forskriftsmessig iht. TEK17. Selger forbeholder seg rett til tildeling av boder.

AREALER

Nye arealbegrep ble innført pr. 01.01.2024. Arealbegrep og arealmåling er i iht. NS 3940:2023 fra Standard Norge. Arealene oppgitt på tegning og i prisliste er angitt i:

BRA (boligens bruksareal). Summen av BRA-i, BRA-e, og BRA-b.
BRA-i (internt bruksareal): Arealet innenfor boenheten.
BRA-e (eksternt bruksareal): Areal av alle

rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som eksempel boder.

BRA-b (innglasset balkong): Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknytte boenhetene.

TBA (tilleggsareal balkong): Areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. (Dette er ikke en del av bruksareal BRA).

ALH: Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde. (NB – må aldri opplyses alene, men alltid sammen med BRA)

GUA: Boligens gulvareal, summen av BRA og ALH.

Det tas forbehold om arealavvik mellom prospekttegning og kontraktstegning.

GARASJEANLEGGET

Det bygges garasjeanlegg under byggene med inn- og utkjøring fra Porselensvegen. Kjøp av garasjeplass er tilvalg og kommer i tillegg til kjøpesummen for boligen. Det er mulighet for ladestasjon for EL-bil. Ladestasjon gjøres som et tilvalg i tilvalgsprosessen. Sportsbod er inkludert i leilighetens totalpris. Bodene vil ligge i tilknytning til parkeringsanlegget.

Garasjeanlegget planlegges organisert som en anleggseiendom/næringsseksjon. Selger vil tinglyse de nødvendige rettighetene knyttet til tilkomst.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av garasjeanlegget

med parkeringsplasser og boder vil bli utformet.

GJESTEPARKERING

Ferdig utbygd vil gjesteparkering være etter gjeldende bestemmelser.

SYKKELPARKERING

Avsatt plass til sykkelparkering fremkommer av utomhusplan.

FREMDRIFT

Antatt byggestart er 1. kvartal 2026. De første boligene vil ferdigstilles cirka 20 måneder etter at grunnarbeidene er gjennomført. Dette tidspunktet er foreløpig og gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligene klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger har tatt forbehold om at byggearbeidene ikke blir igangsatt før Selgers forbehold er frafalt (se «Forbehold»). Dersom selger frafaller forbeholdene, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtagelsesperiode innenfor 4 måneder. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden. Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktbelagte frister. Selger har likevel rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringsloven §11 er oppfylt.

Dersom selger er forsinket iht. bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesforretning vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter, fellesarealer, tekniske installasjoner og øvrige byggetrinn.

Boligene skal leveres i byggerengjort stand, og ferdigstilte fellesarealer i ryddet stand. Ferdigbefaring av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og en representant fra kjøperne. Avhengig av årstiden vil ferdigstilling av utomhusarealene kunne bli utført etter overtakelse av boligene. Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt.

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 midlertidig brukstillatelse på bolig senest ved kjøpers overtagelse. Det er også selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper plikter å overta boligen mot

midlertidig brukstillatelse.

OPPVARMING

Bygget tilkobles fjernvarmeanlegg.

Det leveres forbruksmåler for oppvarming i hver leilighet.

Vannbåren gulvvarme i gangareal, stue og kjøkken som hovedoppvarming av leilighet. El. varmekabel i badegulv. På soverom leveres panelovner med termostat og glassfront.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner per leilighet. Avkast fra ventilasjonsaggregat ut i det fri via fasadevegg. Kjøkkenventilatorer leveres med kullfilter og avtrekk.

VANN / AVLØP

Offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen driftes og vedlikeholdes i fellesskap av boligselskapene.

ENERGIMERKING

Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelsen. Boligene energimerkes iht. gjeldende forskrifter. Det er en forutsetning at boligene energimerkes for å få ferdigattest.

OFFENTLIGE PLANER / REGULERING

Prosjektet ligger i Reguleringsplan for Hensikten med planen er å transformere området i hovedsak til boliger (småhusbebyggelse og blokker) og

samtidig bevare viktige kulturminner (som definert i pkt. 7.6), da planområdet inngår i Riksantikvarens NB!område "Verkstedet, brynsteins- og porselensområde". Et viktig grep i planen er også å tilrettelegge for allmenn ferdsel og rekreasjon (torg/ promenade, gatetun, dokka og park/lek, småbåthavn).

Området er regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og infrastruktur
- Grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Hensynssoner
- Bestemmelsesområder

Byggetrinn 1 ligger i område KF4:

Bebyggelsen i område KF4 – KF7 skal gis en samordnet struktur og utforming, og skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense. Terrasser og balkonger tillates anlagt utenfor byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense. Tillatt arealutnyttelse, BYA, er angitt på plankart. P-anlegg i kjeller/under lokk skal ikke medregnes i BYA.

Bebyggelsen skal organiseres slik at:

- Bygninger i område KF4 danner en romlig innramming omkring område UL1 – og et veggliv langs kaipromenade i område T2. Side 10 av 18 Reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted PlanID 148
- Bygninger i områder KF4 og KF5 bidrar til å definere gateløp / akse i Porselensvegen, inntil gatetun GT1.
- Bygninger i områder KF4 – KF7 bidrar til å definere et byrom / uterom omkring Dokka

– inntil område T3.

· Bygningsstruktur har åpninger som gir sikt- og ganglinjer mellom elveløpet / Dokka og bakenforliggende arealer.

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler.

Området vil være utvikling og det må påregnes byggeaktiviteter i årene som kommer.

RETTIGHETER OG TINGLYSTE FORPLIKTELSE

Servitutter i grunn:

1999/403-1/101 11.01.1999 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.Å Rettighetshaver PORSGRUNN KOMMUNE Med flere bestemmelser.

2007/567446-1/200 13.07.2007 JORDSKIFTE Nedre Telemark jordskifterett. Saksnr. 0800-2002-1 Nedre del av Telemarksvassdraget.

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.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser

skal slettes for selgers regning.

FORSIKRING

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være fullverdiforsikret av selger. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom borettslaget. Kjøper må selv ved overtagelse tegne innboforsikring.

EIENDOMSSKATT

Dekkes inn gjennom de månedlige felleskostnadene.

FORMUESVERDI

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» eller «sekundærbolig». Kontakt megler for mer informasjon.

KONSESJON / ODEL

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig. Det hviler heller ikke odel på eiendommen.

UTLEIE

Boligene kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. Borettslagsloven, kapittel 5. Parkeringsplasser kan kun leies ut til andre boligeiere innenfor prosjektet Porsgrunn Mek.. Boder kan kun leies ut til andre boligeiere i samme borettslag.

FORRETNINGSFØRER

Selger har engasjert GBBL som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

VEDTEKTER

Fås ved henvendelse til megler. Vedtektene for borettslaget inneholder blant annet bestemmelser om vedlikehold. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og trivselsregler for borettslaget.

Selger kan endre vedtektene for sameiet samt utarbeide nødvendige vedtekter/vedtektsbestemmelser i tråd med den endelige organiseringen i prosjektet.

BORETT

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

FELLESKOSTNADER

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

1) Kapitalkostnader er renter og avdrag (fra år 2047) på leilighetens andel av borettslagets fellesgjeld. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen. Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger

av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

2) Driftskostnader utgjør kommunale avgifter, bygningsforsikring, fellesstrøm, forretningsførsel, tilgang til trådløst fibernett, drift av bygningsmassen, renhold av fellesarealer, snømåking og plenklipping, vedlikehold samt generell drift av borettslaget.

Det vil bli etablert system for måling av energiforbruk for den enkelte leilighet. Dette forbruket, innboforsikring samt TV/internett dekkes av den enkelte beboer og kommer i tillegg til felleskostnadene. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Se prislisen som viser budsjetterte felleskostnader pr. måned pr. bolig. Selger kan på vegne av borettslaget og garasjesameiet inngå avtale om forretningsførsel og andre drifts- og serviceavtaler m.m. på inntil fem år.

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Boligene selges til fast pris. Avtale om kjøp forutsettes inngått på selgers standard kjøpekontrakt.

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

Oppgjøret mellom partene foretas av PrivatMegleren.

Ved kontraktsinngåelse/mottagelse av §12-garanti innbetaler kjøper kr 0, i forskudd. Se «Betalingsplan».

Innskuddet samt omkostninger betales i forbindelse med overtagelsen.

Kjøper må fremlegge finansieringsbevis ved inngåelse av kjøpsavtale.

Utbygger plikter å stille garantier i h.h.t. Bustadoppføringslovas §12.

Kjøper betaler følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Tinglysing av andelsskjøte	Kr. 545,-
Tinglysing av evt. pantobligasjon	Kr. 545,-
Event. tinglysning av boret	Kr. 545,-
Grunnboksutskrift	Kr. 280,-
Andelskapital	Kr. 5.000,-

Omkostningene forfaller til betaling i forbindelse med overtagelsen.

Overføring av eiendommen fra hjemmelshaver til borettslaget utløser dokumentavgift. Denne dekkes av selger.

Det tas forbehold om endringer i de offentlige gebyrene.

IN-ORDNING (INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESBJELD)

Kjøper kan om ønskelig betale ned hele eller deler av sin fellesgjeld. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og ikke ha

andel fellesgjeld. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. En nedbetaling av fellesgjelden kan ikke reverseres. Ordningen kan benyttes første gang i forbindelse med overtagelsen.

TOTALPRIS

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

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

Fellesgjelden utgjør 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 2047) gjennom innbetaling av månedlige kostnader på din andel av lånet. Lånet løper i 40 år med 20 års avdragsfrihet.

BETALINGSPLAN

Det vil ikke bli innkrevd forskudd fra kjøper ved kontrakter som inngås i forbindelse med lanseringen.

Ved kontraktsinngåelser på et senere tidspunkt betaler kjøper forskudd på kr 300.000,-, men ikke før selger har stilt garanti etter § 12.

Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til overskjøting, med mindre selger stiller garanti etter

bustadoppføringsloven § 47.

Frem til garanti etter buofl. § 47 stilles, anses beløpet som et depositum iht. buofl. § 46 (2). Ved utstedelse av forskuddsgaranti utbetales beløpet av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti etter § 47 er stilt, eller seksjonen er overskjøttet, forutsatt at de overstiger en ½ R. Resterende del av kjøpesummen, tilvalg/endringer og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest tre virkedager før overtakelsen.

Selger forbeholder seg retten til å stille § 47-garanti også for sluttoppgjøret, altså i perioden fra overtakelse til tinglysing av skjøtet/den formelle hjemmelsovergangen.

Sluttoppgjøret betales i god tid før overtakelsen og eventuelt pantedokument skal være mottatt av megler for at overtakelsen kan gjennomføres. Det innebærer at sluttoppgjøret i sin helhet skal være kreditert meglers klientkonto for at kjøper skal anses for å ha betalt med befriende virkning.

Ettersom utomhusarealene vil ferdigstilles suksessivt i henhold til utbyggingsplanen, samt at årstidene også vil påvirke når utomhusarealene anses ferdig, vil kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen. Det samlede tilbakeholdte beløpet vil være under sameiets styre sin instruksjonsrett. Beløpet skal kun tjene som sikkerhet for uferdig fellesareal utomhus og kan ikke benyttes som sikkerhet for andre

eventuelle feil/mangler i den enkelte bolig (omgjøring av mangler).

TILVALG

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger i egen bolig for kjøpere som kjøper på et tidlig tidspunkt.

Selger/megler utarbeider en brosjyre som oppgir valg uten pristillegg.

Prosjektet og dets priser er likevel 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 kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Se eksemplifiserte punkter under:

- Endrer selgers vederlag med mer enn 15%
- Vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse
- Hindrer rasjonell fremdrift
- Berører rammetillatelsen.

Det vises til bustadoppføringslovas §9 og 42. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift. Tilvalgsprosessen håndteres av prosjektets entreprenør i samarbeid med sine underleverandører. Kjøper vil bli varslet om tilvalgsprosessen og priser i god tid før eventuelle valg må tas.

Tilvalgene har et påslag og prisene for de ulike tilleggene vil bli oppgitt i forbindelse med tilvalgsprosessen.

For endringsforespørsler og -bestillinger kan selger ta et gebyr for undersøkelser og tilbud.

Eventuelle tilleggsbestillinger og endringer skal avtales skriftlig og faktureres direkte av entreprenøren med forfall til overtagelsesdatoen.

TRANSPORT / VIDERESALG

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videre salg/transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Ved selgers skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 30 000,- inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av evt. tilvalg og endringer.

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved kjøpers avbestilling. Det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Ved avbestilling før igangsetting belastes kjøper avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsverdien for selger, må betales i sin helhet.

GARANTI ETTER

BUSTADOPPFØRINGSLOVEN

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen

for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. buofl. § 12.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende; da stilles det ikke garanti.

Det er tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at selgers forbehold er bortfalt jf. buofl. § 12 niende ledd.

Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av byggarbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføringen er tinglyst, stilles det garanti etter buofl. § 47.

PERSONOPPLYSNINGER MV.

Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43 med endring av 16. desember 2016). Denne gjelder kun ved salg til forbruker. Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr. §3. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av

3.juli 1992 nr. 93. Selger står likevel fritt til å selge etter bustadsoppføringslova.

SELGERS FORBEHOLD

Selger har rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Det tas forbehold om endringer i plantegninger grunnet fremføring av ventilasjon, elektriske ledninger, vann- og avløpsrør, sprinkler o.a. Dette vil igjen kunne medføre endringer på nedforinger og innkassinger. Mindre arealkorreksjoner grunnet det og annet betinger ikke prisendring.

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.

Detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart.

Selger forbeholder seg retten til å dele eller slå sammen leiligheter og endre antall enheter i borettslaget.

Selger tar følgende forbehold før byggestart beslutes:

- Minstesalg oppnås.
- Alle offentlige godkjenninger foreligger.
- At styret vedtar oppstart og byggelånet er åpnet.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 12.05.2026 eller det blir klart før dette tidspunkt at ett eller flere av forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, kan avtalen mellom partene heves uten ytterligere omkostninger for noen av partene.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/fracfalt.

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 samt parkeringsplasser. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert fellesinstallasjoner som kummer, stakeluker, koblingsbokser etc. på den enkeltes del av eiendommen uten at det

kan gjøres krav som følge av dette. Det kan forekomme mindre avvik mellom seksjoneringsgrenser og faktisk anlagte skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er kun ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen.

DOKUMENTER SOM UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE

Prospekt for Porsgrunn Mek. med tilhørende salgsoppgave og leveransebeskrivelse

- Salgstegning
- Vedlegg som bl.a. inneholder:
 - Utkast til vedtekter for borettslaget.
 - Detaljregulering vedtatt 16.02.2022.
 - Grunnbokskrift datert 07.05.2025.
 - Servitutter.
 - Selgers standard kjøpekontrakt.
 - Bustadoppføringsloven.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter

utskrift, og det oppfordres derfor til alltid å ta utgangspunkt i den digitale utgaven av salgsoppgave og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside.

Ved avvik i salgsdokumentasjonen er det leveransebeskrivelsen som er førende for hva selger skal levere.

HVITVASKING

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking, m.m. Iht. hvitvaskingsloven av 01. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til kundetiltak, kan megler ikke etablere kundeforhold og heller ikke gjennomføre transaksjonen. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvenser dette eventuelt medfører.

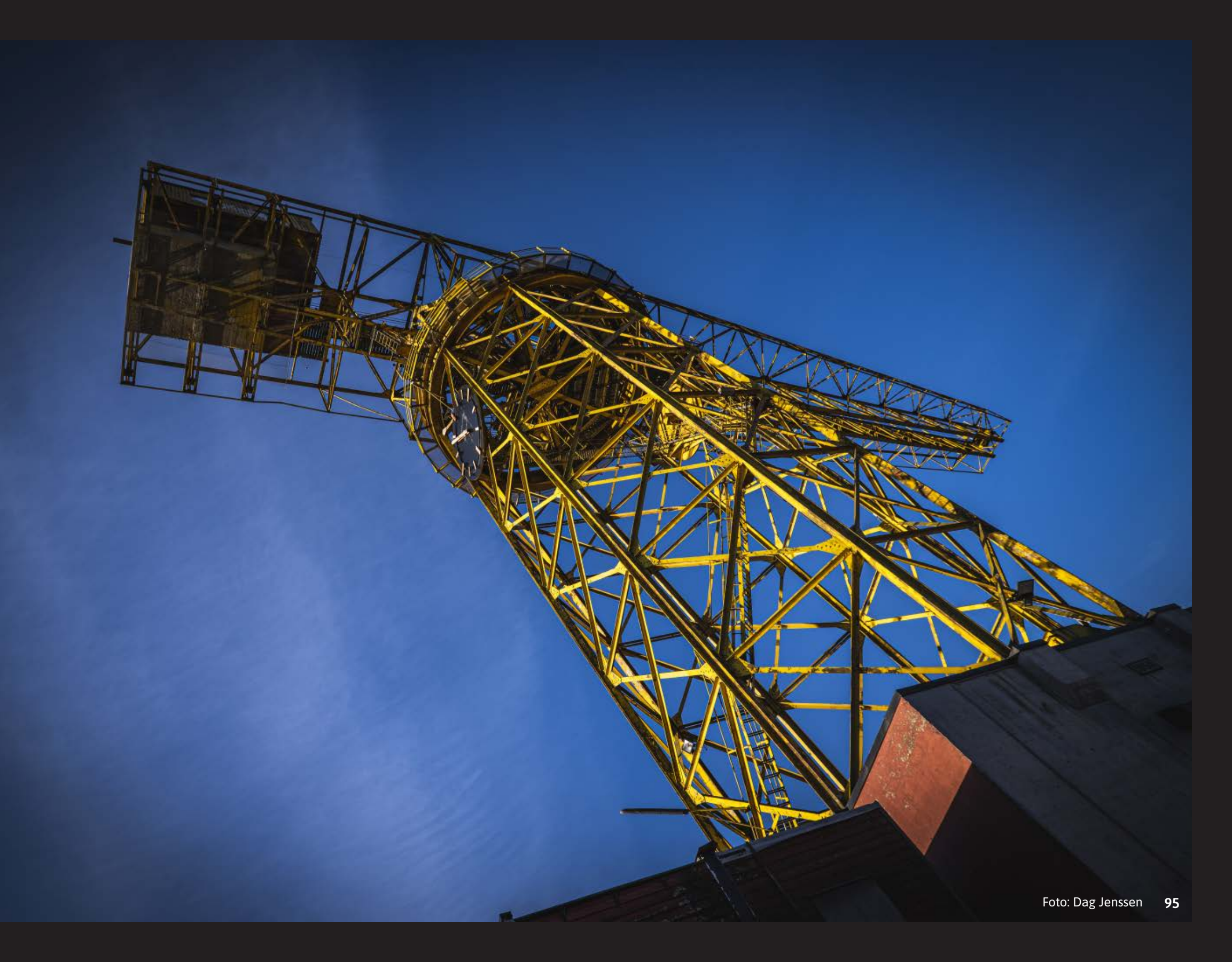
Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil. Prospektet er av godkjent av Selger og utarbeidet av Porsgrunn Mek. AS og meglere.

Porsgrunn, 13.05.2025

Prosjektets hjemmeside finner du på:
porsgrunnmek.no.

3D-bilder, tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse.

3D: Børve Borchsenius
3D & 2D: Langli Design · Design og trykk: Thure Trykk





Dione, 1956.

OM DIONE

Navnet Dione har vært viktig for familien Reim, som eide og drev Porsgrunn Mek. fra 1899 til 1971. Allerede i 1919 startet Christian J. Reim opp med rederivirksomhet ved å bestille skip fra eget verksted, som han solgte i etterkant. Dette blir spiren til rederiet A/S Dione, som ble avviklet i 1992.

På verkstedet ble det bygd to båter for Reims rederi, som begge ble døpt Dione. Det første ble ferdigstilt i desember 1940. Året etter ble det skadet under et flyangrep i Finneide, Salten. 12. april 1945 ble verkstedet bombet av de allierte. Dione lå da i opplag. Båten ble trukket med av Kalmar, en annen båt, som ble truffet og sunket. Dione ble hevet etter krigen og gikk i fart i 1946. I 1955 ble det solgt til et rederi i Harstad og omdøpt til Angeline. Året etter overtok et vest-tysk rederi og båten fikk navnet Gebe Oldendorff. I 1970 fikk det navnet Magnet. I 1972 ble båten solgt til et dansk selskap for bruk som kornlager med navnet Ebba C. I april 1974 ankom båten Spania for hugging.

27. mars 1956 ble en ny Dione sjøsatt. Båten gikk lenge i fart for A/S Dione, men ble solgt i juni 1972 til et rederi registrert på Cayman Islands og omdøpt til Cargonaut. Året etter ble det solgt to ganger, sist til et rederi i Libera. Nytt navn: Tolmi. I 1978 ble det solgt til et rederi i Panama, som gav det navnet Doxa. Året etter fikk båten store skader under et oppdrag fra Peru til Trinidad. Det ble reparert i Barranquilla i Colombia, men brakk i to og sank 23. mars utenfor Santa Marta, Colombia.



Dione, 1956.



Dione, 1940.

DIONE

I Dione blir det 23 leiligheter fordelt på fem etasjer med et bredt utvalg av størrelser: Fra smarte og funksjonelle 2-roms på 47,8 kvadratmeter til tre toppleiligheter på mellom 79,0 og 100,4 kvadratmeter. I første til fjerde etasje finner du fem boliger i hver etasje. I femte etasje blir det tre nye hjem. Du kan selv velge om du ønsker å kjøpe en parkeringsplass i parkeringskjelleren under bygget. Alle boligene leveres med en sportsbod i parkeringskjelleren.

DIAGARA

DIONE



DIONE

DIAGARA



BOLIG 20



BRA: 78,2 m²

BRA-i: 73,2 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 20,2 m²

1. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 21



BRA: 47,8 m²

BRA-i: 42,8 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 13,8 m²

1. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 22



BRA: 83,2 m²

BRA-i: 78,2 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 29,8 m²

1. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 23



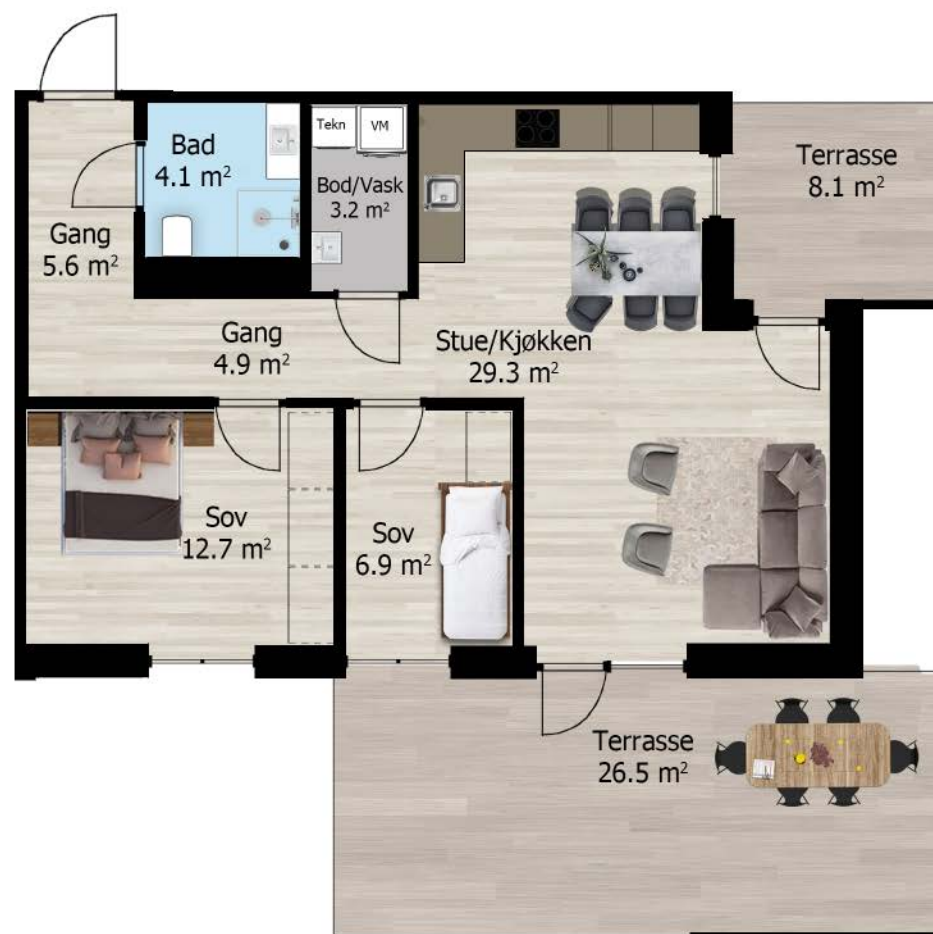
BRA: 75,9 m²

BRA-i: 70,9 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 34,6 m²

1. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 24



BRA: 70,0 m²

BRA-i: 65,0 m²

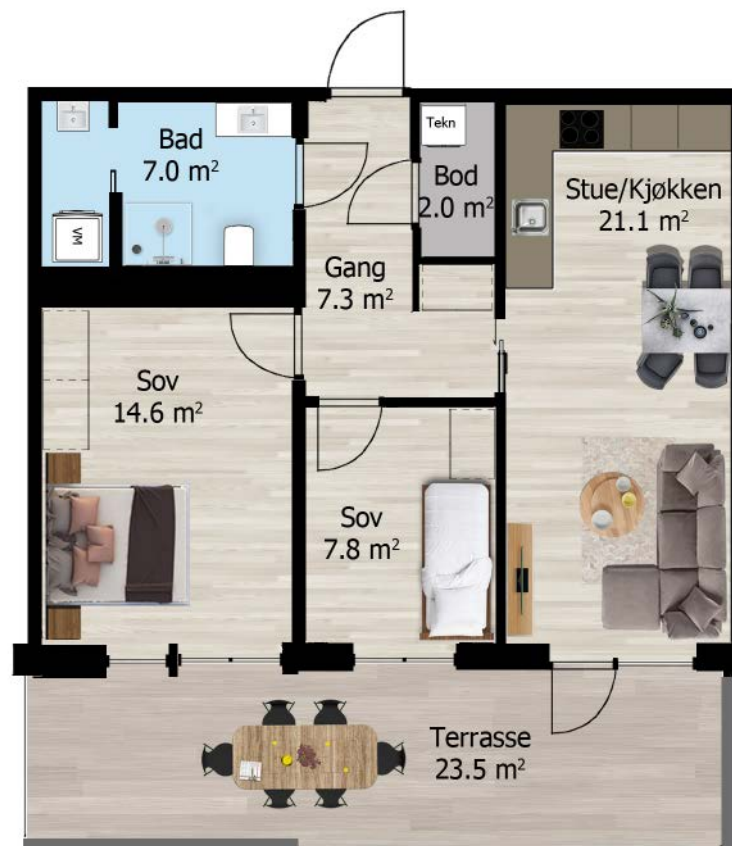
BRA-e: 5,0 m²

TBA: 23,5 m²

1. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 25



BRA: 85,0 m²

BRA-i: 80,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 11,3 m²

2. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 26



BRA: 47,8 m²

BRA-i: 42,8 m²

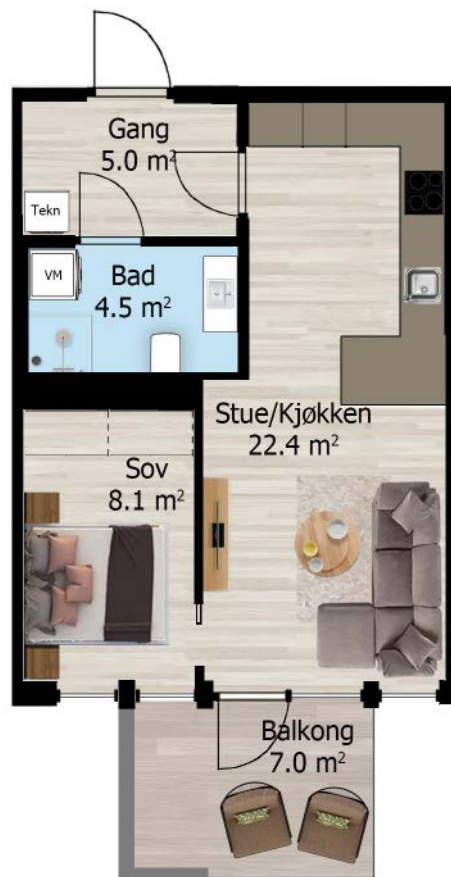
BRA-e: 5,0 m²

TBA: 7,0 m²

2. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 27



BRA: 83,2 m²

BRA-i: 78,2 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 12,2 m²

2. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 28



BRA: 75,9 m²

BRA-i: 70,9 m²

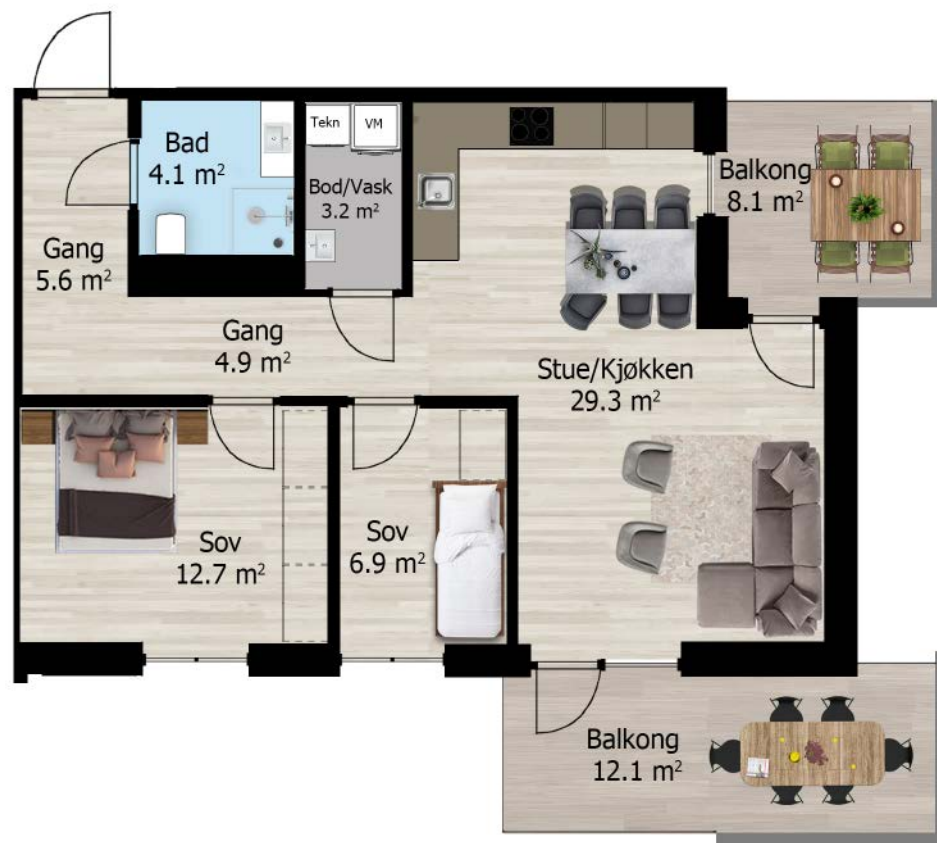
BRA-e: 5,0 m²

TBA: 20,2 m²

2. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 29



BRA: 75,0 m²

BRA-i: 70,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 12,1 m²

2. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 30



BRA: 78,2 m²

BRA-i: 73,2 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 11,3 m²

3. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 31



BRA: 47,8 m²

BRA-i: 42,8 m²

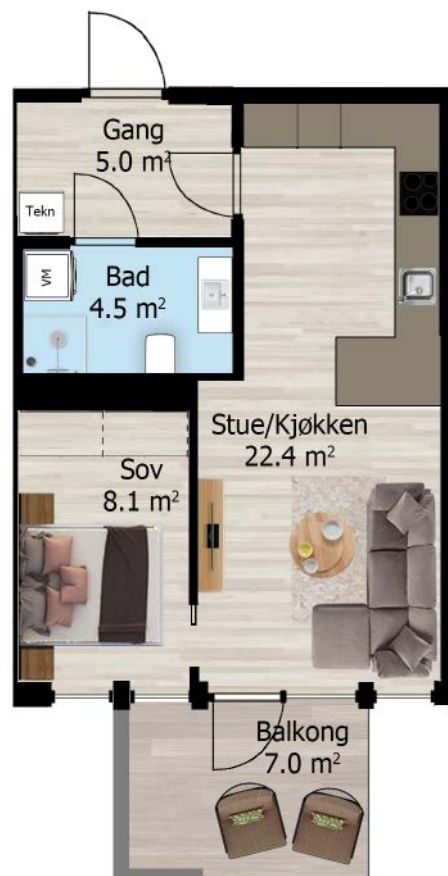
BRA-e: 5,0 m²

TBA: 7,0 m²

3. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 32



BRA: 83,2 m²

BRA-i: 78,2 m²

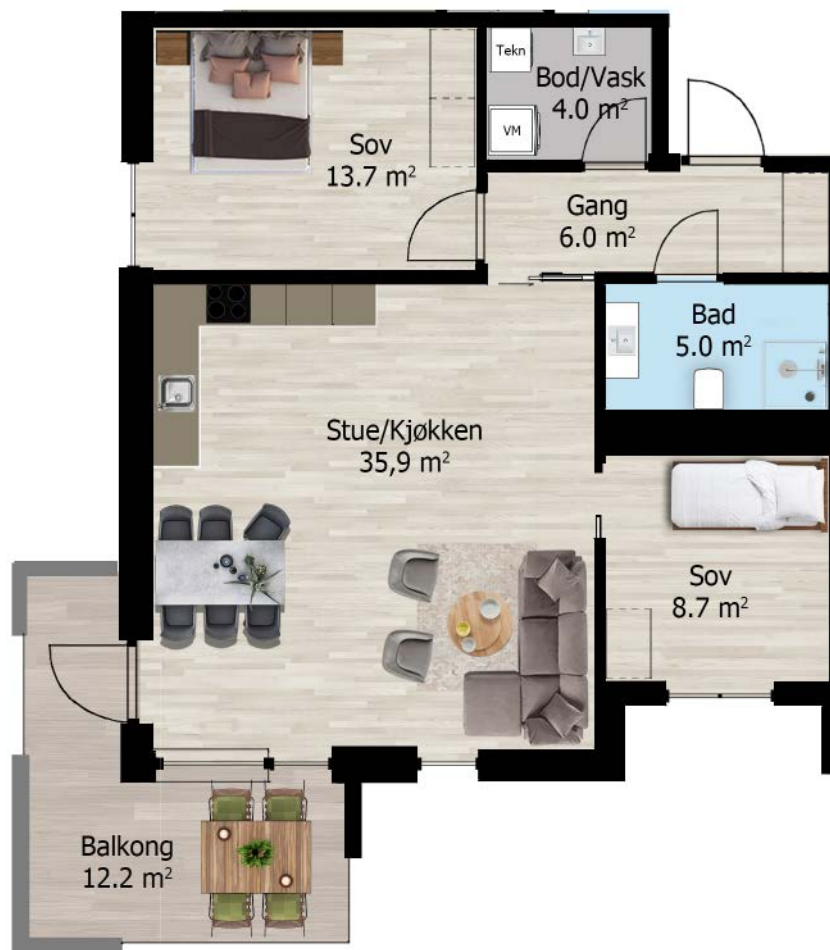
BRA-e: 5,0 m²

TBA: 12,2 m²

3. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 33



BRA: 75,9 m²

BRA-i: 70,9 m²

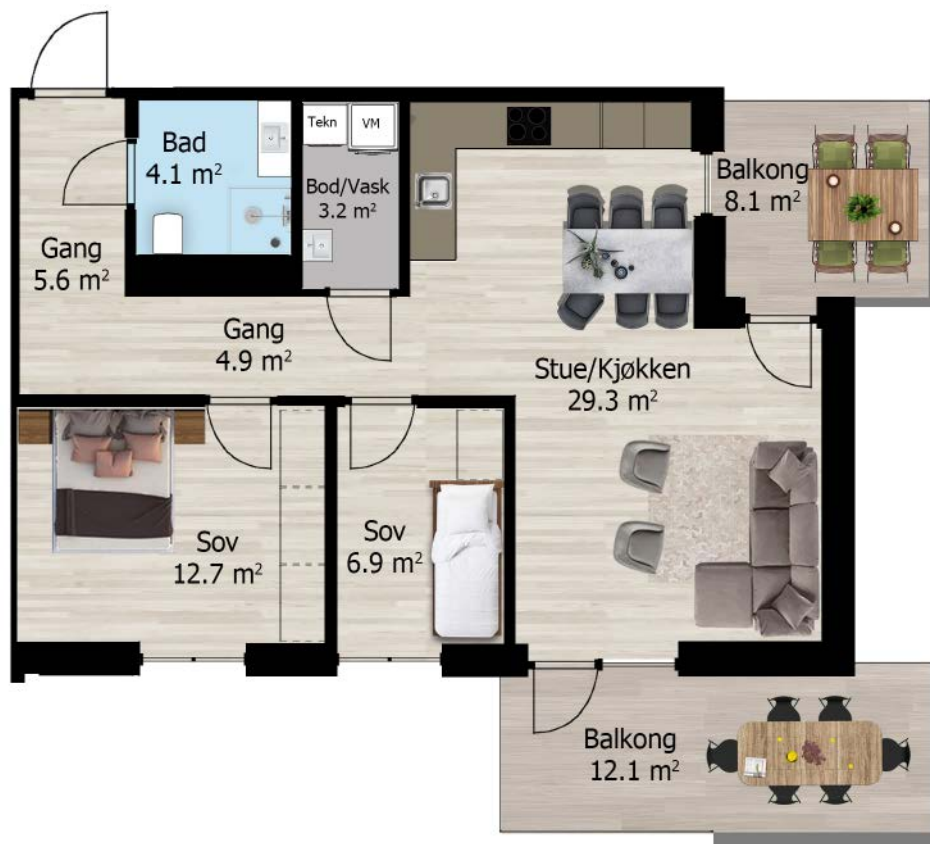
BRA-e: 5,0 m²

TBA: 20,2 m²

3. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 34



BRA: 75,0 m²

BRA-i: 70,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 12,1 m²

3. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 35



BRA: 78,2 m²

BRA-i: 73,2 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 11,3 m²

4. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 36



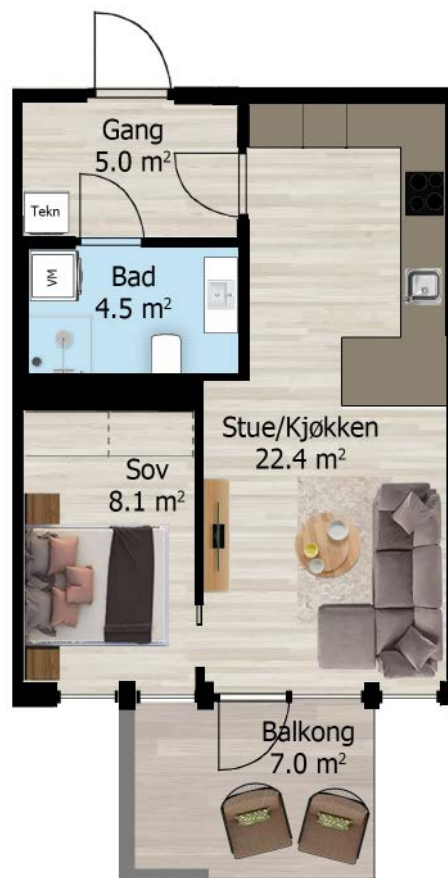
BRA: 47,8 m²

BRA-i: 42,8 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 7,0 m²

4. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 37



BRA: 83,2 m²

BRA-i: 78,2 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 12,2 m²

4. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 38



BRA: 75,9 m²

BRA-i: 70,9 m²

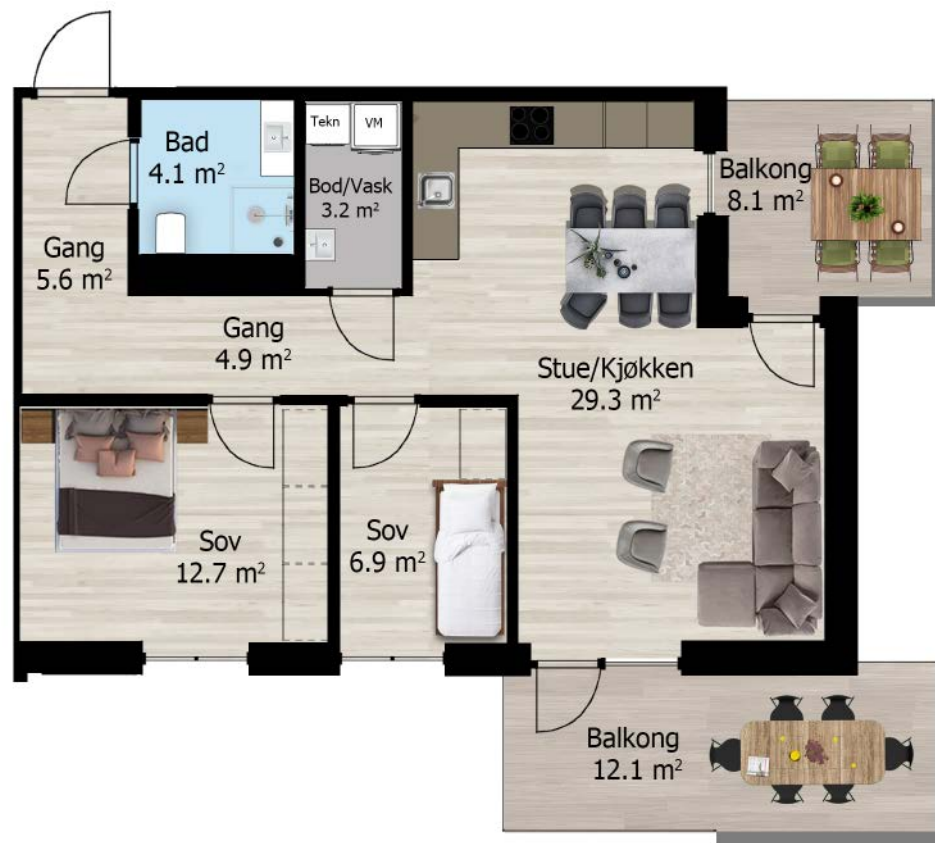
BRA-e: 5,0 m²

TBA: 20,2 m²

4. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 39



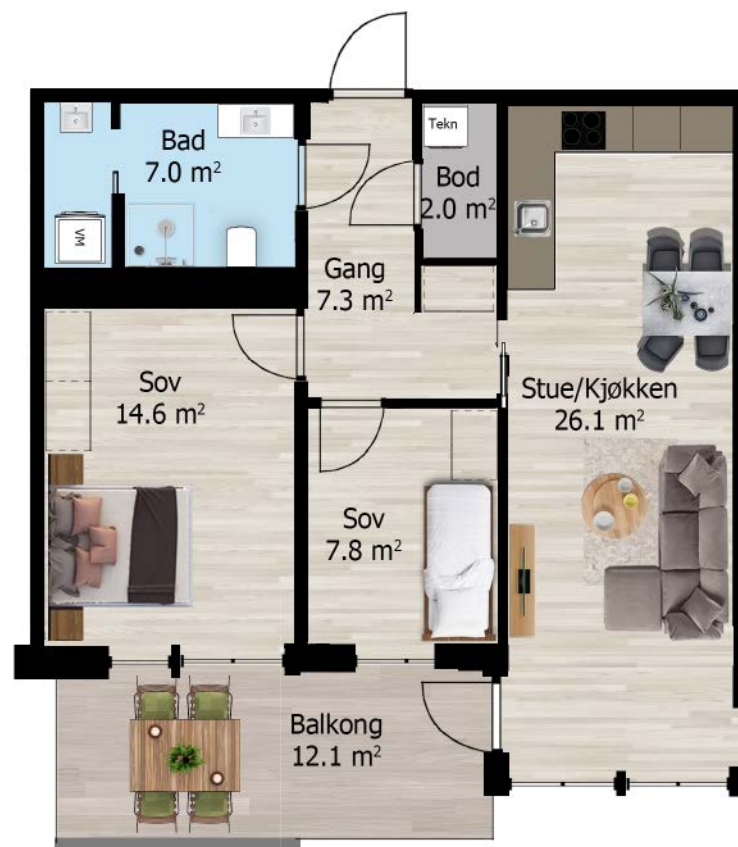
BRA: 75,0 m²

BRA-i: 70,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 12,1 m²

4. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 40



BRA: 79,0 m²

BRA-i: 74,0 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 11,3 m²

5. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 41



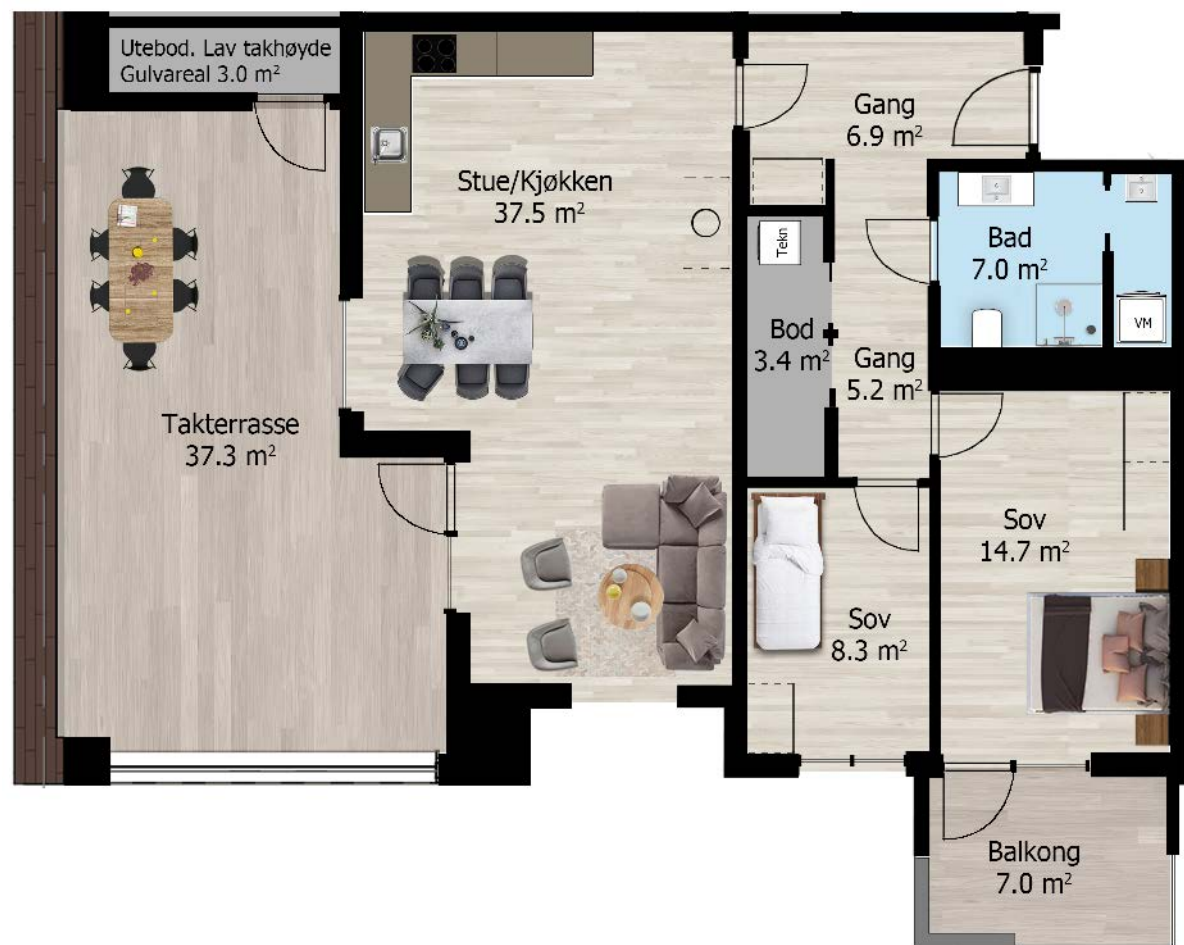
BRA: 93,8 m²

BRA-i: 88,8 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 44,3 m²

5. etasje



Porsgrunnselva



BOLIG 42



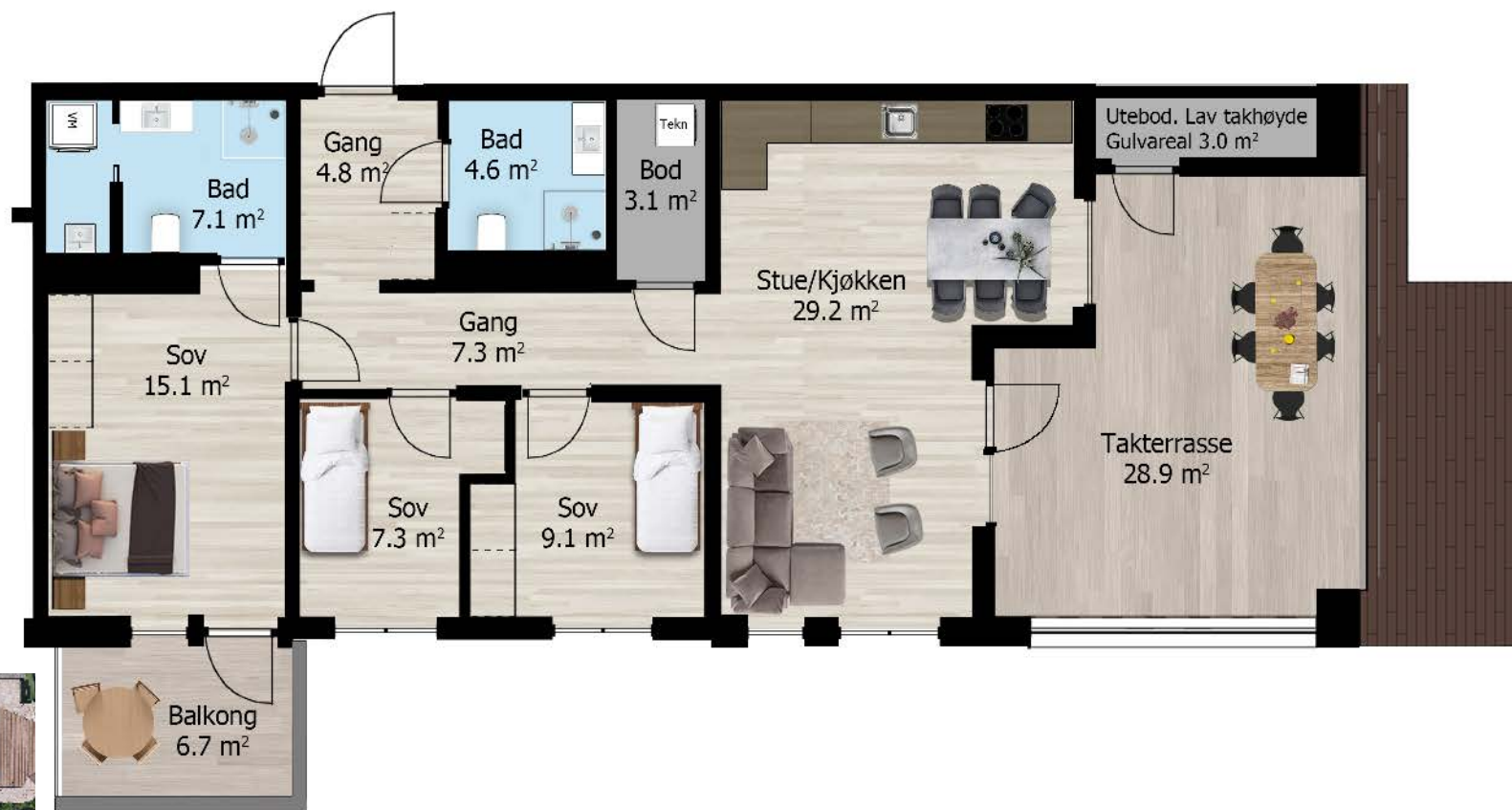
BRA: 100,4 m²

BRA-i: 95,4 m²

BRA-e: 5,0 m²

TBA: 35,6 m²

5. etasje





LEVERANSEBESKRIVELSE

PORSGRUNN MEK.

BYGGETRINN I

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, materialvalg, blomsterkasser, levegger, beplantning, fargesetting, etc.

Videre kan vindusplassering, innredninger, innkassinger og nedforinger og annen utforming i den enkelte bolig få mindre avvik som følge av detaljprosjektering og arkitektonisk utforming.

Prosjektet leveres ihht gjeldende lov og forskrift.



KONSTRUKSJON

Bygningene oppføres med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres i betong.

Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverkvegger. Utvendig fasade er en kombinasjon av teglvariasjoner, platekledning og trekledning. Ved inntrukne balkonger vil utvendig kledning være overflatebehandlet trekledning.

Innvendig kledning er 13 mm gipsplater. Netto høyde i leilighetene skal være minimum 2.4 meter. Leiligheter i øverste etasjer leveres med mønt himling i deler av leiligheten, fortrinnsvis i stue og kjøkken. I bad og gang må det påregnes redusert himlingshøyde ned til 2.2 meter grunnet framføring av tekniske installasjoner.

BALKONGER OG TERRASSER

Balkong er å anse som utvendig konstruksjon. Balkong skal ha styrt avrenning med sluk/ nedløp. Balkonger utføres fritt utkraget i betong med et flytende tremmegulv utført av kompositt terrassebord. Terrasser (markplan) leveres med kompositt terrassebord montert på impregneret trebjelkelag.

REKKVERK

Rekkverk i herdet og laminert glass (klarglass) på balkonger og terrasser (markplan). Glasset føres opp til forskriftsmessig høyde og eventuelle lydkrav. Glass skal monteres innfelt i stendere og håndløper. Håndløper og stendere med slank utførelse i pulverlakkert aluminium alternativt

rustfritt stål. Rekkverk vil også være i kombinasjon med tette felter, for eksempel platekledning og metallspiler.

Innvendig trapper har pulverlakkert rekkverk i stål. Rekkverk ved luftebalkonger og gulvlave åpningsbare vinduer leveres som spilerekkverk.

GULV

Alle rom i leilighetene, unntatt bad, WC og vaskerom, leveres med 13 mm enstavs eikeparkett i farge lys eik eller pigmentert. Alternativt kan det velges trestavs eikeparkett i lys eik eller pigmentert. Valg forutsettes gjøres for hele leiligheten.

Gulv i innvendige tørre boder leveres med samme type parkett.

Bad leveres i hht. beskrivelse på bad (se under bad).

Tekniske boder og boder med avsatt plass til vaskemaskin leveres med belegg og oppbrett langs vegg og sluk i gulv.

Sportsboder i parkeringskjeller leveres med gulv av epoxy.

Gulv i felles bøttekott leveres med belegg og oppbrett på vegg.

VEGGER

Boligens leilighetsskillevegger er utført i betong sparklet og malt. Lydvegger kan forekomme i begrenset omfang. Innvendige lettvegger består av isolert bindingsverk kledt med 13 mm gipsplater, sparklet og malt. Sparklete overflater

på gipsplater utføres iht NS3420-T:2015. Helsparkles ikke. Det kan velges mellom 3 utvalgte standardfarger, NCS 9930 tåkedis, NCS 1024 tidløs og NCS 5081 fabrikk begrenset til én farge pr. leilighet.

Bad leveres i hht. beskrivelse på bad (se under bad).

Sportsboder i parkeringskjelleren leveres med tette vegger ut mot øvrige fellesarealer opp til ca. 2 meter, netting i øverste felt opp til tak tilpasset sprinkling. Skillevegger mellom boder utføres med nettingelementer opp til ca 2 m.

Øvrige vegger leveres med hvitmalt gips eller betong.

HIMLINGER

Sparklet og malte betongelementer med synlige V – fuger i himlinger i stue, kjøkken og på soverom. Nedforet gipshimling malt hvit i gang, entré og på bad. Metallplater om det leveres baderomskabiner.

Leiligheter i øverste etasjer, får mønt himling i deler av leilighetene.

Listefri overgang mellom vegg og himling.

Rørføringer vil i hovedsak bli skjult, men det må påregnes innkassinger eller nedforede himlinger.

Det blir boligsprinkling i alle leiligheter. Sprinkling på balkong/terrasse ved krav.

Sprinklerføringer legges i vegger/himlinger, innkasses ved behov. Sprinklerhodene leveres som skjulte med hvite lokk i leiligheter.

Himling på balkonger vil oppfylle krav i henhold til brann og støy.

KJØKKENINNREDNING

Innredning leveres i omfang som vist på plantegninger.

Kjøkkeninnredning leveres av Drømmekjøkkenet.

Front «PRIMO», slett front med anti-fingerprint lakkert topcoat, med 4 fargevalg innenfor standard pris. I tillegg kan front «SINTRA» med stående trestruktur i lys og mørk eik velges.

Innredning leveres håndtaksfri, med push to open på alle skuffer og skap. Håndtak leveres på integrert oppvaskmaskin og kombiskap, type ovenpåliggende, cc20 mm i børset metall. I tillegg kan det velges 3 stk håndtaksmodeller på innredning type RK190, HG130 og RK80.

Kjøkkeninnredning medregnes til 2278 mm høyde med foring fra toppen av skap opp til tak. Avtrekkskanal plasseres bak foring over innredning. Dekksider, sokkel og foringer leveres i samme utførelse/farge som kjøkkenfront.

Benkeplate, veggpanel og vask

30 mm laminat benkeplate med rett kant medregnes. Det kan velges mellom 6 farger innenfor standardpris. Laminat type 2420,

2256, 2114, 2120, 2134 og 8102. Samme utførelser leveres som veggpanel over benk. Lengde i flukt med benkeplate og høyde tilpasset mellom benk og overskap.

Benkebeslag medregnes i stål utførelse med 1 stor kum. Vasken skal medregnes med underlimt montering i laminat benkeplate.

Kjøkkendetaljer:

- Skuffer og skapdører leveres uten utvendige håndtak.
- Det skal leveres lysskinne integrert i baldakin under overskap.
- Alle skapdører og skuffer leveres med demping.
- Hjørnebenkeskap leveres med karusell i metall.
- Vaskeskap leveres med uttrekkbar kildesorteringsskuff, minimum 3 fraksjoner inkludert.
- Alle øvrige moduler skal leveres med skuffer i fra benkehøyde og ned til sokkel, minimum 1 stk. seksjon med bestikkinnlegg, minimum 1 stk. underskap leveres med kolonialskuffer.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør medregnes. Helintegrert oppvaskmaskin av typen XL modell med maks 39db, stekeovn plasseres i høyskap, induksjonsplatetopp. Valgfri leveranse mellom kombiskap eller kjøleskap uten priskonsekvens. Kjøl og frys skal inneha funksjonen Nofrost.

Avtrekk fra kjøkken via en Slimline ventilator, type Røroshetta Slidesense med filter type Monoblock.

Avtrekket i fra kjøkkenventilatoren skal være styrt med kanal frem til rist, som monteres mellom overskap og tak.

BAD

Hovedbad

Hovedbad (bad I) leveres med innredning bredde 120 cm med 2 skuffer og helstøpt servant i porselen. Speilskap 120 cm med lys. Innredning leveres med 3 fargevalg uten priskonsekvens. Fargevalget er klassisk hvit, Skygge S 4500-N og dempet sort.

Om det ilt detaljprosjekteringen viser seg å ikke være plass til 120 cm innredning på alle hovedbad, skal identisk spesifikasjon benyttes på en 80 cm bred innredning.

Det leveres hvitt veggmontert toalett type Aida eller tilsvarende med trykkknapp. Softclose sete farge hvit.

Innfeldbare dusjvegger i herdet glass størrelse 90 x 90 cm.

Det leveres med Rainshower hodedusj og hånddusj type Grohe eller tilsvarende.

Bibad

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

Felles for hovedbad og bibad

Bad I og II leveres med flis på gulv og vegg med format 60 x 60 cm. Det kan velges mellom 3 forskjellige farger: Beige, grå/ zink, antrasitt. Dusjssone leveres med

nedsenk for å hindre vann inn på badegulv og 5 x 5 cm flis. Ettgreps servantbatteri. Slukrist lang vegg.

Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad i leiligheter der det ikke er avsatt plass for dette i egen bod/ vaskerom.

Bad leveres som plassbygde bad eller som baderomskabiner.

WC-ROM

WC- rom leveres med flis 30 x 30 cm og sokkelflis på vegg.

GARDEROBE

Garderobeskap leveres ikke, men vises stiplet på tegninger. Kan leveres som tilvalg.

INNVEDIGE DØRER I LEILIGHET

Innvendige massive dører av god kvalitet (ikke formpresset) av type Swedoor Purity 1L eller tilsvarende. Hvitmalt med hvite karmar.

Leveres valgfritt mellom 1 – speils eller type slett.

Dørvidere i utførelse børstet stål.

Alle dører leveres med dempepakning og dørstoppere.

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Det leveres ytterdør i solid utførelse med oppfyllelse av krav lyd/brann/klima/etc. Type massivdør med høytrykkslaminat. Det leveres kikkehull i dørbladet.

FELLES HOVEDINNGANGSDØRER

Det leveres dørpartier i utførelse lakkert aluminium m/glass, med oppfyllelse av krav lyd/brann/klima/etc. Utførelse iht. arkitekttegninger. Dørene skal ha døråpnerautomatikk frem til heis. Ringetablå monteres i umiddelbar nærhet av dørfelt ved inngangspartier.

ØVRIGE DØRER I FELLESAREALER

Utvendige dører til tekniske rom etc., leveres i lakkert utførelse. Innvendige dører i fellesareal leveres i solid utførelse.

VINDUER/VINDUSDØRER

Det leveres vinduer med 2 eller 3-lags energiglass. Utførelse i tre med alukledning. Balkongdører leveres også i tre med alukledning.

SOLSKJERMING OG SCREENS

Alle vinduer i fasade øst, syd og vest leveres med screens med motor og fjernstyring. Duk og pulverlakkerte beslag i farge valgt av arkitekt. Øvrige vinduer skal leveres klargjort for screens med nødvendig tomrør etc.

LISTVERK

Gulvlister leveres med eikelister 15 x 45 mm, synlige spikerhull.

- Gerikter og foringer rundt innvendige dører leveres med hvitmalte lister, sparklet og overmalte spikerhull.
- Innvendig listefri omramming rundt vinduer og balkongdører.
- Hovedinngangsdør til leilighet får hvitmalte foringer og gerikter med sparklet og overmalte spikerhull.
- Listfrie overganger mellom tak/vegg.

OPPVARMING

Bygget tilkobles fjernvarmeanlegg. Fjernvarmeleverandør leverer fjernvarme og veksler i felles teknisk rom.

Det leveres forbruksmåler for oppvarming i hver leilighet.

Utbygger vil inngå en felles avtale om fjernavlesning av forbruk.

Vannbåren gulvvarme i gangareal, stue og kjøkken som hovedoppvarming av leilighet.

El. varmekabel i badegulv, regulert av termostat med gulvføler.

På soverom leveres panelovner med termostat og glassfront.

Parkeringskjelleren leveres ventilert og temperert, min +5C. Bod areal i parkeringsetasje er temperert, sprinklet og ventilert.

ENERGI

Leilighetene skal leveres med energikrav i henhold til TEK 17. Energiattest leveres for hver enkelt leilighet ved overlevering.

LÅSSYSTEM

Det leveres nøkkelfritt dørlåssystem type Unlock på alle dører i fellesarealer.

Postkasser, aviskasse og sportsboder leveres med nøkkellås tilpasset eget låssystem. Garasjeporten leveres med system for automatisk åpning ved utkjøring. Det leveres en trådløs sender pr. leilighet.

Nøkkalbryter for postvesenet monteres for åpning av ytterdøren hvor postkassene er plassert.

Innebygget nøkkelsafe for oppbevaring av hovednøkler iht. krav fra det lokale brannvesen.

BRANNTTEKNISK

Brannvarslingsanlegg leveres iht. brannrapport. Direktevarsling til brannvesen. Det leveres egen avstillingsknapp pr. oppgang. Det leveres boligsprinkling iht. gjeldene regelverk. For parkeringsanlegg og fellesarealer sprinkles arealene iht. brannrapport.

Brannslukningsutstyr og røykdetektorer leveres i henhold til gjeldende forskrifter. Brannslukningsapparat er av type skum.

ELEKTRISK

Her vises det generelt til "Rombeskrivelse for leiligheter".

Alle rom får stikkontakter og lampepunkter iht. gjeldene forskrifter (NEK 400).

Sikringsskap og kurser plasseres i innvendig bod/vaskerom eller gang i leiligheter, sikringsskap leveres todelt med plass for svakstrømsdel, router og ferdig tilkoblet dobbelt stikk.

I fellesarealer for hvert etasjeplan leveres tilstrekkelig stikk for støvsuging, etc.

Takpunkt i sportsboder, trapperom, sluser og garasjekjeller leveres med bevegelsessensor, øvrige rom leveres med bryter.

Strømmåler til hver enkelt leilighet vil, pga. myndighetskrav, bli plassert i fellesarealer.

Plassering av punkter vil fremgå av el-tegninger.

Lys ved private balkongdører skal plasseres på vegg og skal være styrt av egen bryter.

All EL-framføring leveres som skjult.

Alle synlige stikk, brytere, dimmere, og koblingsbokser av type Elko Pluss.

Orienterings og rømningsplaner leveres og monteres av god og varig kvalitet.

LADING EL – BIL

Garasjekjelleren leveres med ferdig montert ladeskinne tilknyttet egen fellesmåler for påkobling av el-bil-lader der den enkelte leilighetskjøper kan koble seg på.

Det leveres system for måling av forbruk per lader. Opsjonspris på ladestasjon for el-biler i garasjeanlegg.

MULTIMEDIA/BREDBÅND

Utbygger vil inngå en felles avtale om tilgang til trådløst fibernett til hver bolig.

Det leveres i tillegg tomrør til TV-punkt i stue.

Kjøper må selv bestille alle kapasitets- og innholdstjenester.

Selger tar forbehold om bindingstid fra overtakelse med valgt leverandør.

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

Som tilvalg kan det bestilles ekstra trekkerør fram til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for TV og bredbånd.

PORTTELEFON

Porttelefon med fjernåpning og toveis-kommunikasjon med lyd og fargebilde. Ringetablå plasseres ved felles hovedinngangsdør per oppgang. Det leveres lokal ringeknapp ved hver leilighetsdør.

SANITÆR

Det leveres integrert oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og det monteres opplegg for vaskemaskin på bad eller bod/vaskerom som vist på tegning.

Varmt tappevann beredes via varmeveksler i hver leilighet. Nødvendige vannfordelingsskap monteres i bod/vaskerom, eventuelt på bad om det leveres baderomskabiner.

I leiligheter med vaskerom leveres vaskekar nedfelt i benkplate tilpasset det enkelte rom, levert med underskap og ettgreps servantbatteri egnet til formålet. Sluk i gulv.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner per leilighet plassert i bod eller tak i entre. Avkast fra ventilasjonsaggregat ut i det fri via fasadevegg.

Kjøkkenventilatorer leveres med kullfilter og avtrekk skal føres i kanal frem til rist mellom overskap og tak.

Eget ventilasjonsanlegg for bodareal/ tekniske rom med avkast til garasje. CO2-ventilasjon etableres i parkeringsarealet etter behov/krav.

FELLESAREAL

Det skal være bod/bøttekott med vaskekar/ utslagsvask for renhold av fellesarealer, tilknyttet varmt og kaldt vann.

Det skal leveres 4 stk. frostsikre vannutkast på yttervegg for å ivareta fasadevask, vanning og renhold, fasade nord, syd, øst og vest.

INNGANGSAREAL

Det leveres flis og sokkelflis på gulv i innvendige felles korridorer. Vegger leveres sparklet og malt.

Postkasser leveres med systemlås og plasseres iht. Postens krav.

All belysning i fellesarealer av type LED. Utvendig utelys ved inngangsdører og utearealer styrt av astrour.

Inngangspartiene skal ha ringetablå, fotskraperist utvendig og takoverbygg med belysning.

Styrt avrenning med avløp tilknyttet overvannsanlegg ved hovedinngang og garasjeport.

PARKERINGSKJELLER

Parkeringsplasser plasseres i kjeller.

Vegger er støvbundet hvit fra høyde 1 meter over gulv. Tak er støvbundet hvit. Søyler og utvendige hjørner markeres med beskyttelse og oppmerksomhetsfarge.

Kjellergulv utføres med fall til pumpesump (ikke sluk/ avløp i garasje). Pumpe skal inkluderes.

Automatisk garasjeport i stål/aluminium. Det leveres en håndsender til garasjeport til hver leilighet.

Behovsstyrt CO2-ventilering av parkeringsareal i fall beregninger/ krav tilsier behov for dette.

Det leveres snøsmelteanlegg i nedkjøringsrampen som styres av en temperatur/is-sensor. Ved port inn til parkeringskjelleren leveres det en aquadrain av god kvalitet tilkoblet overvannsanlegg.

SYKKELPARKERING

Avsatt plass til sykkelparkering fremgår av utomhusplan. Det skal leveres tilstrekkelig sykkelstativ som tegninger/ reguleringsbestemmelser viser til.

HEIS

Heis fra parkeringskjeller til leiligheter type bæreheis dybde 2,1 m. Det leveres toveis kommunikasjon til alarmsentral. Heisstol leveres med børstet stålplater/ speil og sort gulvbelegg, LED-belysning. Entreprenør leverer heisstol, tak, gulv og vegger emballert for innflytning ved overtagelse.

TRAPPER OG TRAPPEROM

Prefabrikkerte eller plasstøpte trapper i betong/stål. Hovedtrapperom leveres i betong med keramiske fliser/sokkelflis på gulv, inntrinn, opptrinn og repos. Vegger og underside trappeløp og repo samt vanger i sparklet og malt utførelse.

POSTKASSER

Postkasse med lås leveres til hver leilighet plassert i trappeoppgang ved hovedinngang. Det leveres utvendig samlekaske for aviser.

SPORTSBODER

Hver leilighet får en sportsbod på minimum 5 m2. Sportsboden plasseres i kjeller.

RENOVASJON

Det leveres nedgravde dypoppsamlere på uteområdet. Dimensjonering iht. kommunale retningslinjer og krav.

Eventuelt krav om varmekabel tilkobles fellesmåleren for anlegget. Eventuelt krav om låssystem tilpasses.

UTOMHUSARBEIDER

Fellesarealer vil bli beplantet og tilsådd iht. utomhusplan. Adkomst til hovedinnganger vil ha fast dekke som asfalt, betong eller belegningsstein. Det blir etablert felles og private uteplasser i henhold til tegninger. Det leveres felles utemøbler, sandkasser og lekeutstyr i henhold til tegninger. Utstyr kan avvike fra illustrasjoner. Krav i henhold til universell utforming.

MERKESYSTEM

Parkeringsplasser for bil og sykler merkes innvendig og utvendig på dekke eller vegg. Det leveres ett felles merkesystem for alle bygg i prosjektet. (Leiligheter, boder, tekniske rom, postkasser, ringetablå, fellesarealer, etasjer, adresseskilt for eiendommen, prosjektnavn/ logo, H – nummer, etasje nr. ut for heisdør i hver etasje etc.)

TEKNISK ANLEGG

Endelig plassering av tekniske anlegg og installasjoner besluttet ifm detaljprosjektering. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjon, rør og ledninger.

Tekniske anlegg vil være synlig ved montering på vegg i gang eller bod/ vaskerom. Det må derfor påregnes at deler av vegg opptas av tekniske installasjoner i disse rommene.

TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger i egen bolig for kjøpere som kjøper på et tidlig tidspunkt.

Selger/megler utarbeider en brosjyre som oppgir valg uten pristillegg.

Prosjektet og dets priser er likevel 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 kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Se eksemplifiserte punkter under:

- Endrer selgers vederlag med mer enn 15 %.
- Vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse.
- Hindrer rasjonell fremdrift.
- Berører rammetillatelsen.

Det vises til bustadoppføringslovas §9 og 42. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift. Tilvalgsprosessen håndteres av prosjektets entreprenør i samarbeid med sine underleverandører. Eventuelle tilleggsbestillinger og endringer skal avtales skriftlig og faktureres direkte av entreprenøren med forfall til overtagelsesdatoen.

FDV – HUSEIERBOK

FDV for prosjektet totalt og leilighetene skal leveres som digitalt system på minnebrikke.

TEKNISKE FORSKRIFTER

Alle bygningsmessige arbeider og installasjoner skal tilfredsstillende myndighetenes anvisninger og gjeldende forskrifters krav ref NEK 400, NEK 700 og TEK 2017. Toleranseklasser for utførende bygningsmessige arbeider ref: NS 3420, toleranseklasse 2. For kjeller/ parkeringsetasje gjelder toleranseklasse 3.

ORGANISERING AV PROSJEKTET

Porsgrunn Mek. Byggetrinn I

Utbygger og selger

Porsgrunn Mek AS

Prosjektets organisasjon

Byggherre Porsgrunn Mek AS.
Totalentreprenør er ikke kontrahert.

Eiendommen Porsgrunn Mek. Byggetrinn I

Diagara

Eiendommen vil bestå av et parkeringsanlegg i kjelleretasje og med boliger i 1., 2., 3., 4., 5. og 6. etasje, samt felles innvendige og utvendige fellesarealer.

Dione

Eiendommen vil bestå av et parkeringsanlegg i kjelleretasje og med boliger i 1., 2., 3., 4. og 5. etasje, samt felles innvendige og utvendige fellesarealer.

Drift av fellesarealer

Det må påregnes organisering for drift og kostnadsfordeling innad i hvert boligselskap og på tvers av boligselskap.

Boligene

Boligene vil bli organisert som boligselskap i form av borettslag og/eller sameie tilknyttet Grenland Boligbyggelag (GBBL).

Eiendomsmegler er GBBL og Privatmegleren Telemark.

05.05.2025.



ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	
ENTRÉ	13 mm enstavs parkett i farge lys eik alternativt gråpigmentert, med tilhørende eik fotlist. I tillegg kan det velges mellom lypigmentert og standard trestavs eikeparkett.	Sparklet og malt gipsplate/betong. Fargevalg: NCS 9930 tåkedis, NCS 1024 tidløs og NCS 5081 fabrikk.	Sparklet og malt gipsplate / betong med synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er også sparklet og malt gipsplate. Farge: Bomull, glans 02. Listefri overgang mellom vegg og tak.	
GANGAREAL (der slike forekommer)	13 mm enstavs parkett i farge lys eik alternativt gråpigmentert, med tilhørende eik fotlist. I tillegg kan det velges mellom lypigmentert og standard trestavs eikeparkett Parkett lagt i lengderetningen.	Sparklet og malt gipsplate/ betong. Fargevalg: NCS 9930 tåkedis, NCS 1024 tidløs og NCS 5081 fabrikk.	Sparklet og malt gipsplate / betong med synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er også sparklet og malt gipsplate. Farge: Bomull, glans 02. Listefri overgang mellom vegg og tak.	
KJØKKEN	13 mm enstavs parkett i farge lys eik alternativt gråpigmentert, med tilhørende eik fotlist. I tillegg kan det velges mellom lypigmentert og standard trestavs eikeparkett.	Sparklet og malt gipsplate/ betong. Fargevalg: NCS 9930 tåkedis, NCS 1024 tidløs og NCS 5081 fabrikk.	Sparklet og malt betong med synlige v- fuger. Eventuelle nedforinger er også sparklet og malt gipsplate. Farge: Bomull, glans 02. Listefri overgang mellom vegg og tak.	
STUE	13 mm enstavs parkett i farge lys eik alternativt gråpigmentert, med tilhørende eik fotlist. I tillegg kan det velges mellom lypigmentert og standard trestavs eikeparkett.	Sparklet og malt gipsplate/ betong. Fargevalg: NCS 9930 tåkedis, NCS 1024 tidløs og NCS 5081 fabrikk. Bygningsplate bak gipsplate på vegg over TV-punkt.	Sparklet og malt betong m/ synlige v- fuger. Eventuelle nedforinger er også sparklet og malt gipsplate. Farge: Bomull, glans 02. Listefri overgang mellom vegg og tak.	

ELEKTRO	SANITÆR/ SENTRALVARME	VENTILASJON	ANNET
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 i gulv. Skjulte sprinkelhoder dekklokk farge hvit.	Lufttilførsel iht. Beregninger	Komplett leveranse av screens øst, syd, vest. Klargjort med tomrør på nordfasade.
4 stk. LED downlights med dimmer. 2 stk. dobbel stikkontakt.	Vannbåren varme i gulv. Skjulte sprinkelhoder dekklokk farge hvit.	Lufttilførsel iht. Beregninger.	Komplett leveranse av screens øst, syd, vest. Klargjort med tomrør på fasade nord.
1 stk. stikkontakt 25A for komfyrtopp. 1 stk. stikkontakt 16A for stekeovn. 1 stk. enkel stikkontakt for avtrekksvifte. 1 stk. stikkontakt for oppvaskmaskin og vannvakt. 1 stk. dobbel stikkontakt for kjøleskap/fryser. 1 stk. skinne med 3 LED spotlight i tak med dimmer. Integrert LED list i baldakin under overskap med dimmer, leveres via kjøkkenforhandler. 3 stk. doble stikk under overskap. 1 stk. Enkel stikk ved tak m/ dimmer. 2 stk. doble stikk v/gulv.	Vannbåren varme i gulv. Skjulte sprinkelhoder dekklokk farge hvit.	Slimline kjøkkenventilator med fettfilter og lys. Avtrekk fra Slimline - Røros Slidesense ventilator med Monoblock Karbonfilter.	Komplett leveranse av screens øst, syd, vest. Klargjort med tomrør på fasade nord. Kjøkkeninnredning spesifikasjon iht. leveranse beskrivelse. Innredning medregnes i likt omfang som vist av plantegninger fra ARK, planløsninger iht. egne innredningsskisser.
3-roms leiligheter: 9 stk. doble stikk og 1 stk. enkelstikk v/tak med bryter. 4-roms leiligheter: 11 stk. doble stikk og 2 stk. enkelstikk v/tak med bryter. 3 stk. doble stikk ved TV uttak.	Vannbåren varme i gulv. Skjulte sprinkelhoder dekklokk farge hvit.	Lufttilførsel iht. Beregninger.	Komplett leveranse av screens øst, syd, vest. Klargjort med tomrør på fasade nord.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	
SOVEROM	13 mm enstavs parkett i farge lys eik alternativt gråpigmentert, med tilhørende eik fotlist. I tillegg kan det velges mellom lypigmentert og standard trestavs eikeparkett.	Sparklet og malt gipsplate/ betong Fargevalg: NCS 9930 tåkedis, NCS 1024 tidløs og NCS 5081 fabrikk.	Sparklet og malt betong m/synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er også sparklet og malt gipsplate. Farge: Bomull, glans 02. Listefri overgang mellom vegg og tak.	
BAD I OG II	Flis 60 x 60 cm beige, grå/zink, eller antrasitt. Dusjområdet er ned-senket kvadratisk med 5 x 5 cm flis.	Flis 60 x 60 cm i farge beige, grå/zink eller antrasitt. Baderomskabiner eller plassbygget.	Nedforet himling, 13 mm gips. Farge: Bomull, glans 02. Listefri overgang mellom vegg og tak.	

ELEKTRO	SANITÆR/ SENTRALVARME	VENTILASJON	ANNET
Alle soverom: 1 stk. takpunkt med bryter. 3 stk. doble stikkontakter. 1 boks med trekkerør til leilighetsfordeling. Elektrisk varmeovn med glassfront. Dimensjoneres etter varmeberegning. Tillegg i hovedsoverom: 1 stk. dobbel stikkontakt.	Skjulte sprinkelhoder dekklokk farge hvit.	Lufttilførsel ihht. Beregninger	Komplett leveranse av screens øst, syd, vest. Klargjort med tomrør på fasade nord.
LED lys og stikk til speilskap. 1 stk dobbel stikkontakt på vegg ved speilskap. 4 stk LED downlights i nedforet himling med dimmer.	Varmekabler med termoststyring. Ettgreps blandebatteri. Oppløftventil. Innfellbare dusjvegger i herdet glass. Bad II alternativt med fast glassvegg med slagdør i glass. Termostattstyrt blandebatteri med både løst dusjhode og takdusj/rainshower. Hvitt veggmontert toalett. Sete med demping. Slukrenne. Skjulte sprinkelhoder dekklokk farge hvit.	Avtrekk via balansert ventilasjon.	Innredning med bredde 120 cm, 2 skuffer med demping og helstøpt servant i porselen. Speilskap i bredde 120 cm med speil, LED lys og stikk. Innredning skal kunne tilbys i 3 fargevalg uten priskonsekvens. Fargevalg skal være klassisk hvit, Skygge S 4500-N og dempet sort. Om det ikke er plass til 120 cm innredning på hovedbad, skal identisk spesifikasjon benyttes på en 80 cm bred innredning. I bad II tilpasses bredde på innredning og speil etter rommets størrelse. Ved bredde 40 cm leveres flatt speil og servant i grunn utførelse og underskap uten skuffer.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	
WC ROM	Flis 30 x 30 cm standard farge beige, grå/ zink, eller antrasitt. med sokkelflis.	Sparklet og malt gipsplate/ betong Fargevalg: NCS 9930 tåkedis, NCS 1024 tidløs og NCS 5081 fabrikk.	Nedforet himling, 13 mm gips. Farge: Bomull, glans 02. Listefri overgang mellom vegg og tak.	
BOD* = BOD/TEKNISK ROM/VASKEROM	Våtroms-belegg med oppbrett, lys grå. Oppbrett fuges mot vegg.	Sparklet og malt gipsplate/ betong Fargevalg: NCS 9930 tåkedis, NCS 1024 tidløs og NCS 5081 fabrikk. Vegg bak utslagsvask leveres med bygningsplate bak gips.	T-profilhimling.	
BALKONG OG TER- RASSER	Tremmegulv i kompositt utførelse på balkonger og tak- og markterrasser. Innvendig sluk. Alle nedløp kobles på avløp for overvann.	Håndløper og stendere i slank utførelse. Pulverlakkert aluminium eller rustfri utførelse. Glassene felles inn i stendere og håndløpere. Høyde på glass og håndløper leveres ihht. krav oppgitt i TEK 17. Se forøvrigte fasadetegninger i forhold til materialvalg.	Ubehandlet betong.	
TRAPPEROM, SLUSER OG GANGAREALER	Flis 30 x 30 cm lagt i på repos, inntrinn og opptrinn, samt øvrige gangareal. Trappeneseskal være markert. Det monteres sokkelflis.	Sparklet og malt gips//betong.	Sparklet og malt betong m/ synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er sparklet og malt gipsplate. Farge: Bomull, glans 02. Trappevanger leveres tett mot vegg.	
HEIS	Belegg.	Stål og speil.	Plater/stål.	

ELEKTRO	SANITÆR/ SENTRALVARME	VENTILASJON	ANNET
LED lys over speil. 1 stk. dobbel stikkontakt på vegg ved speil. 2 stk. LED downlights i nedforet himling med dimmer.	Varmekabel med termostatstyring. Servant i grunn utførelse, flatt speil og underskap uten skuffer. Ettgreps blandebatteri. Skjulte sprinkelhoder dekklokk farge hvit.	Avtrekk via balansert ventilasjon.	
Sikringsskap 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 16 A. 1 stk. dobbelstikk for tørketrommel 16A. 1 stk. dobbelstikk ved gulv. Kursopplegg dimensjoneres med tilstrekkelig samtidighet for hele leiligheten.	Tilkobling og avløp for vaskemaskin. Håndslukeapparat. Utslagsvask med blandebatteri og høy tut. Skjulte sprinkelhoder dekklokk farge hvit. Sluk i gulv.	Ventilasjonsaggregat til balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk via balansert ventilasjon.	
1 stk. vegglampe, type lys opp og ned. 1 stk. dobbel stikkontakt. Terrasser over 20 kvm leveres med 1 ekstra lampe og dobbel stikkontakt.	På takterrasser leveres det vannuttak.		Søyler i lakkert stål eller betong der det vises på tegning.
Belysning etter lysberegning. Port - telefon med calling v/hovedinngang. All belysning i LED.	Alle stigerør til sprinkel legges skjult eller innkasses.	Forskriftsmessig.	Postkasser med systemlås.
Belysning/ stikk i heissjakt.		Forskriftsmessig.	

FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	
BODAREAL og BODER	Leveres med epoxy-overflate.	Skillevegger i nettingutførelse type Troax el. tilsvarende. Pga tekniske installasjoner går vegger ikke til tak mellom bodene. Vegger mot felles gang/kjørearealer blir tette til tak. Tette dører i Troax el. tilsvarende utførelse med hengelås på system. Betongvegger males hvite.	Betong males hvit.	
PARKERING U-ETASJE	Støvbundet betong. Gulvet støpes med fall til pumpesump. Rister i solid utførelse. Påkobling til avløp for overvann/smeltevann.	Ubehandlet betong. Støvbundet hvitt til tak fra 1 meter over gulv.	Ubehandlet betong. Støvbundet hvitt.	
UTOMHUS	Alle nedløp og sluk tilkobles.	Vinduer og dører som vender øst, syd, vest leveres med solskjerming/screens.		

Merknader:

1) Sikringsskap og fordelingsboks for svakstrøm (tele og antenne) plasseres i innvendig bod/vaskerom eller gang.
2) Etasjehøyde er 2,40 m. Nedforede partier får fri høyde 2,20– 2,30 m. I bod/vaskerom kan fri høyde bli redusert til 2,10 m.

3) Det leveres Unlock nøkkelfritt system til garasjeport, hoveddør, inngangsdør til leilighet, og dører i fellesarealer, systemlås på boddører og postkasser.
4) De angitte punkter for elektro er minimumsleveranse i antall. Det leveres elektropunkter etter NEK 400 siste

gjeldende utgave (beregning etter størrelse på leilighet). For belysning skal antall punkter kvalitetssjekkes og, eventuelt, suppleres etter lysberegninger.
5) Det er fri 2,10 m høyde i garasjekjeller.
6) Bygget leveres med brann og røykvarsling ihht gjeldende forskrifter.

Eventuelle sprinkelhoder vil være synlige i alle rom.
7) Dimensjonerende vannhøyde blir fastlagt under detaljprosjektering.

ELEKTRO	SANITÆR/ SENTRALVARME	VENTILASJON	ANNET
Kupler i tak for belysning i bod- og fellesarealene i LED. 1 stk. veggbryter ved hoved- dør. 1 stk. dobbel stikkontakt for hver bod. Alle stikk på fellesmåler.			Rør- og kabelføringer i enkelte boder må påregnes.
Belysning i nødvendig grad i LED utførelse. Lys med bevegelsessensor. 1 stk. dobbel stikkontakt for hver 2. p-plass, Alle stikk på fellesmåler. Det forberedes for individuell lading og måling av forbruk for EL bil via en felles ladeskinne som er koblet opp mot en egen strømmåler for fellesanlegget.		Forskriftsmessig.	
Tilstrekkelig antall lyspunkter for miljøbelysning. Pullerter og eller master avklares i samarbeid med LARK.	4 stk. Uttak for vanning og fasadevask, leveres ut fra parkeringskjelleren. Monteres på fasade syd, øst, nord, vest. Det leveres snøsmelteanlegg i den midlertidige nedkjøringsrampen.		Se utomhusplan med beskrivelse. Husnummerskilt. H – Nummer. Postkasseskilt. Porttelefon.

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

ET SKREDDERSYDD HJEM

Boligene på Porsgrunn Mek. er skapt med tanke på deg som ønsker mer enn bare et sted å bo. Her får du også et nytt hjem hvor du kan uttrykke din egen stil. Alle boligene er innredet med tidsriktige materialer som spiller harmonisk sammen med byggenes arkitektoniske utforming. De smarte, arealeffektive løsningene gir en følelse av både romslighet og funksjonalitet. Og ønsker du å sette ditt personlige preg på boligen, så har du mulighet til å gjøre individuelle tilpasninger i form av tilvalg til standardleveransen – mot et pristillegg.

Dette gjelder blant annet:

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

Tilvalgsprosessen håndteres av prosjektets entreprenør i samarbeid med sine underleverandører.



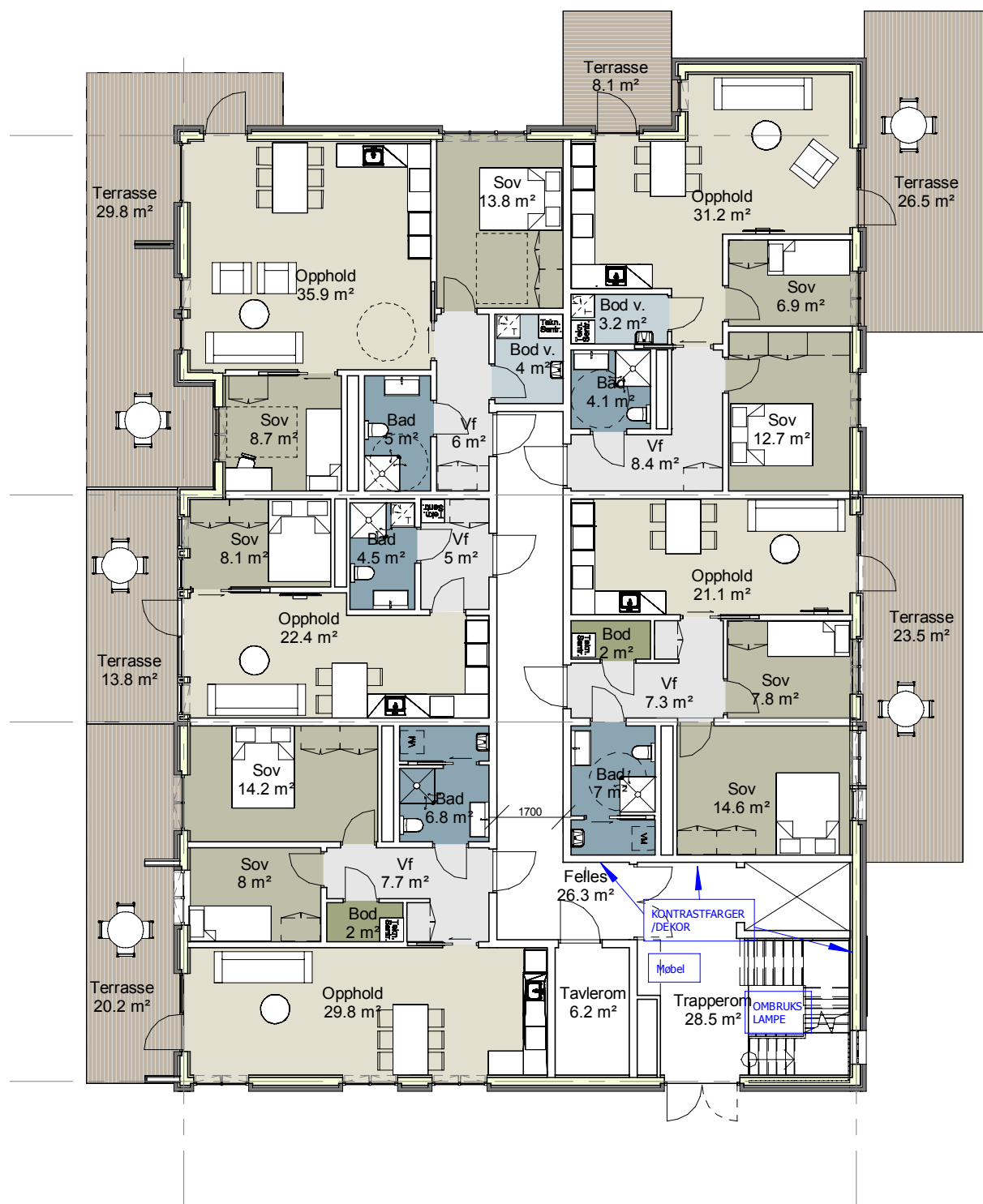


ETASJEPLAN



DIONE

1. etasje

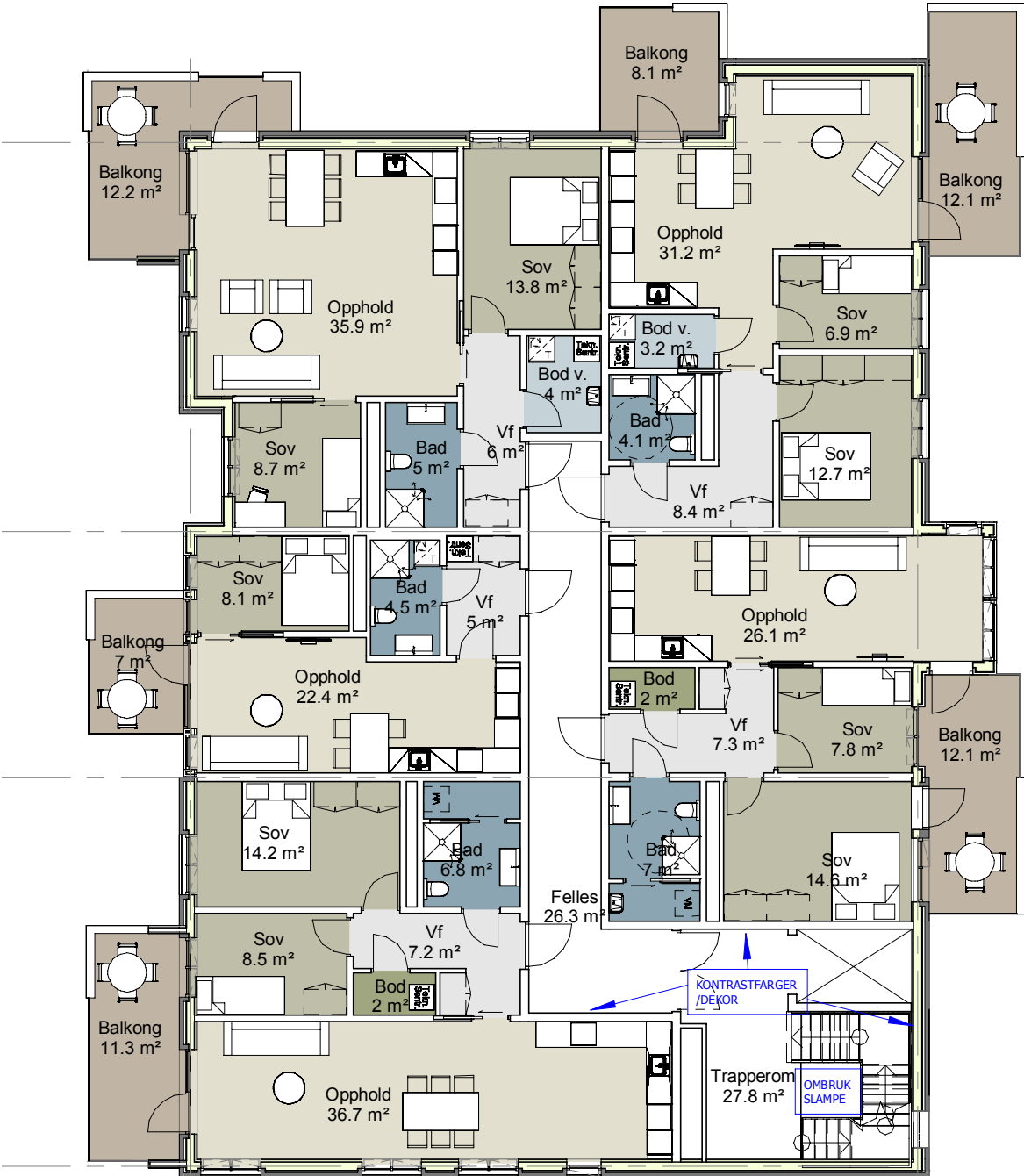


ETASJEPLAN



DIONE

2. etasje

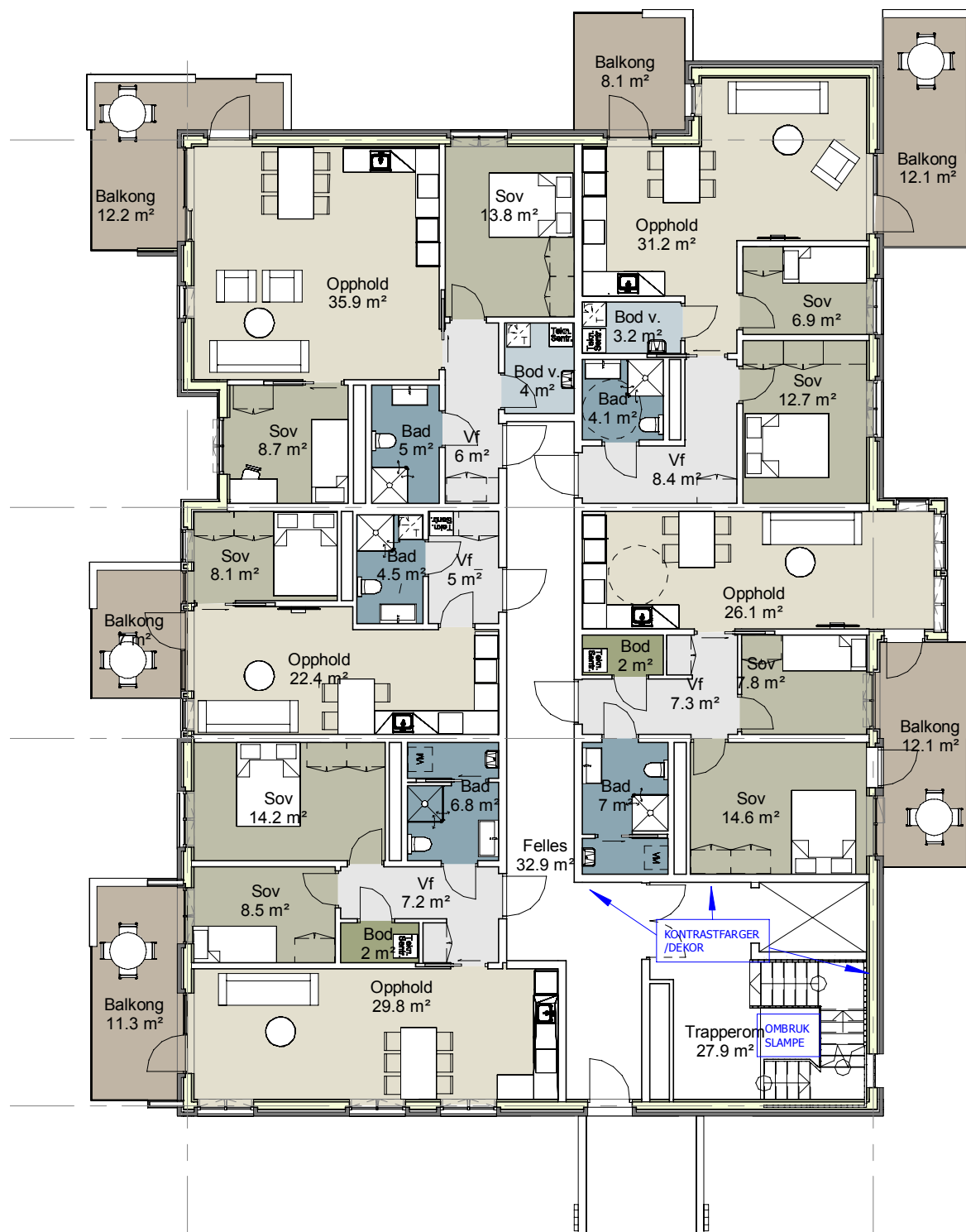


ETASJEPLAN



DIONE

3. etasje

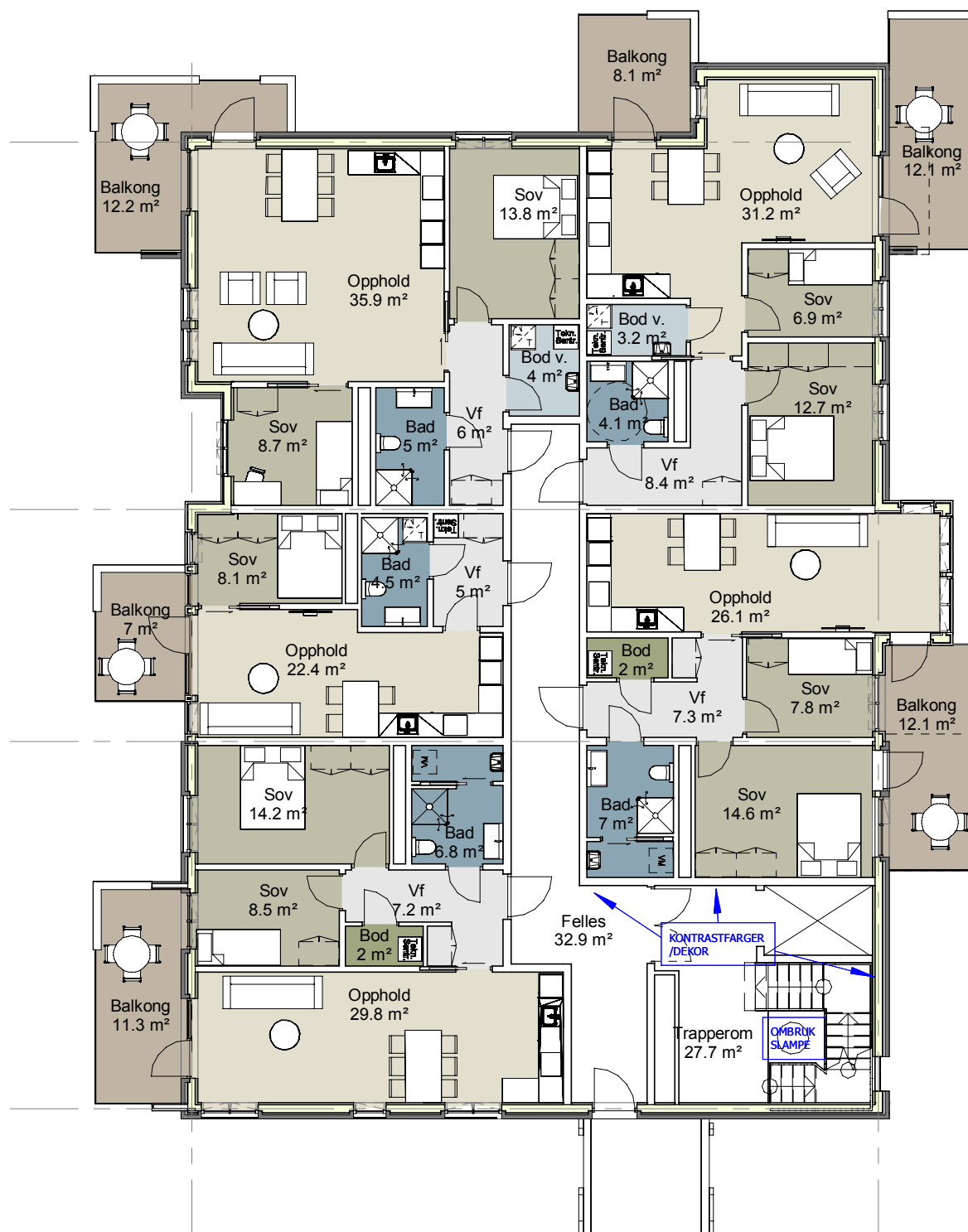


ETASJEPLAN



DIONE

4. etasje



ETASJEPLAN



DIONE

5. etasje

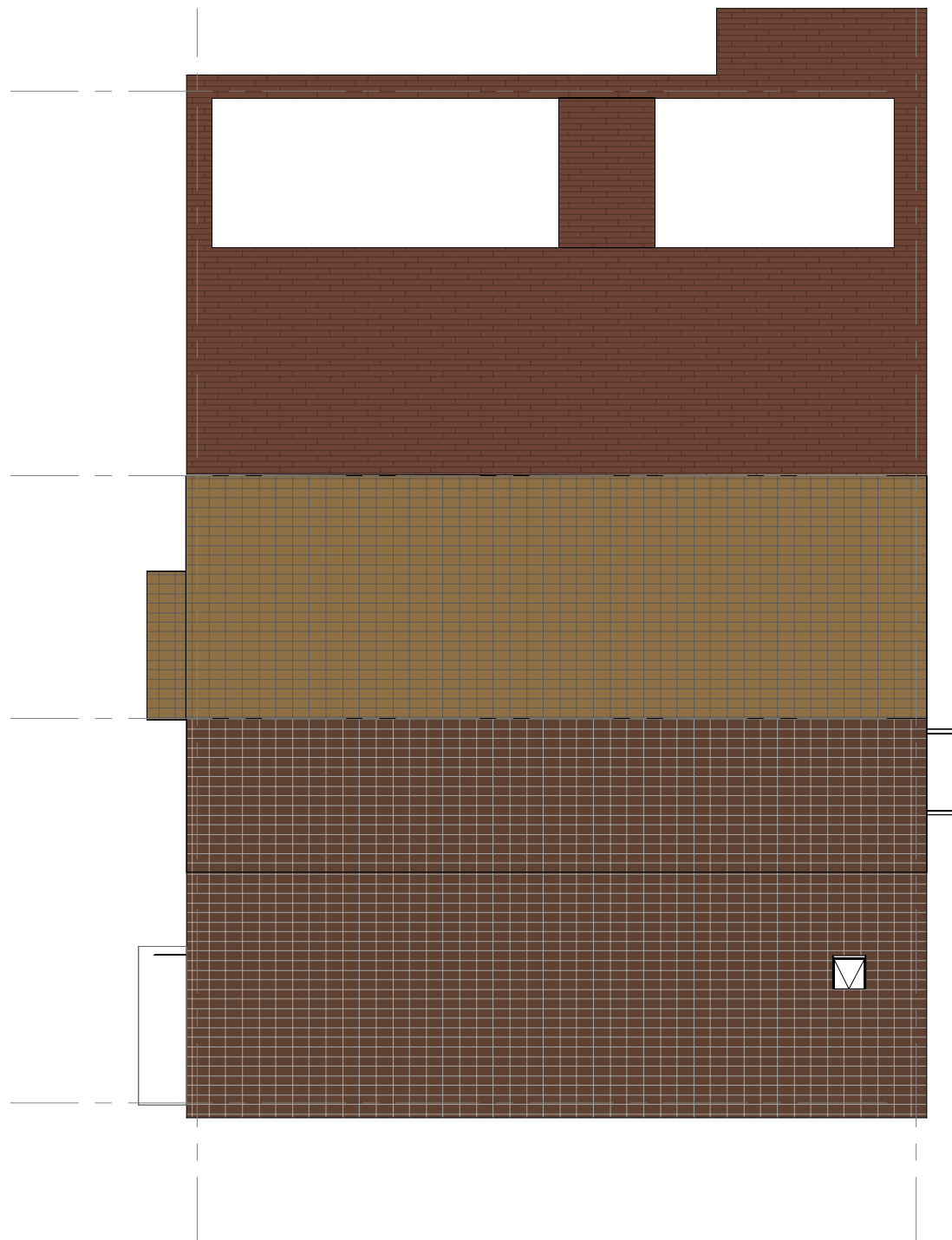


ETASJEPLAN



DIONE

6. etasje



FASADER



Sør 1



DIAGARA



Sør 2

DIONE

FASADER



Nord 1



DIAGARA



Nord 2

DIONE

FASADER



Vest



Dione



Diagara

FASADER



Øst



Diagara



Dione

SNITT



Diagara



Dione

LANDSKAPSPLAN

Plan for ferdig utbygget område øst for dokka.

LARK

TEGNFORKLARING

	Eiendomsgrænse		Asfalt
	Formålsgrænse		Plasslagt betong
	Kjeller, trinn 1		Krust teglstein
	Bygning, vegg/liv		Grus/ fallunderlag
	Balkong, utkraging		Grus
	Ny kote - 0,5/0,1m		Smågatestein - UU
	Eksist. kote - 1,0 m		Granitt-/ betongheller
	Fallpiler		Gressarmering med brukt teglstein
	Inngang m/punkthøyde		Byggesand (sandkasse)
	Innkjøring P-hus		Tredekke
	Kantstein		Klopp/ rampe i cortenstål
	Rekkverk		Fallunderlag/ shock deck
	Håndløper		Varselsfelt
	Mur (teglstein)		Trapp
	Mur (betong)		Oppmerksomhetsfelt
	Skillevegg terrasse		Lysmast
	Teglkant		Pullertarmatur
	Stådragers/ mønster (gjennbruk)		Benk / gjenbruksmaterialer
	Åpen vannrenne		Sykkelparkering
	Plen		Nedgravde containere
	Buskfelt / Stauder		
	Regnbed		
	Nye trær		
	Eksisterende trær		

B	11.04.25	Rev. markterrasser og tilpasset vegetasjon, lagt inn planlekasser over teglmur	HB	MNY
A	04.04.25	Rev. markterrasser, geometri, sykkelp, fjernet vegetasjon etter rev. fra ARK	HLB	HB
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Tegn.	Kont.
Oppdragsnavn:	PBBL		Prosjektnavn:	
Prosjektnavn:	Porsgrunn Mek.		Tegningsstatus:	
		Date:		Saksb.:
		04.02.2025		HB
		Tegnet:		Kont.:
		HLB		HB
		Målestokk/Format:		
		1:250 / A0		
		1:500 / A2		
Landskapsplan helhetsplan		Tegning nr.:		Rev.:
LARK		LA-03-1100		B



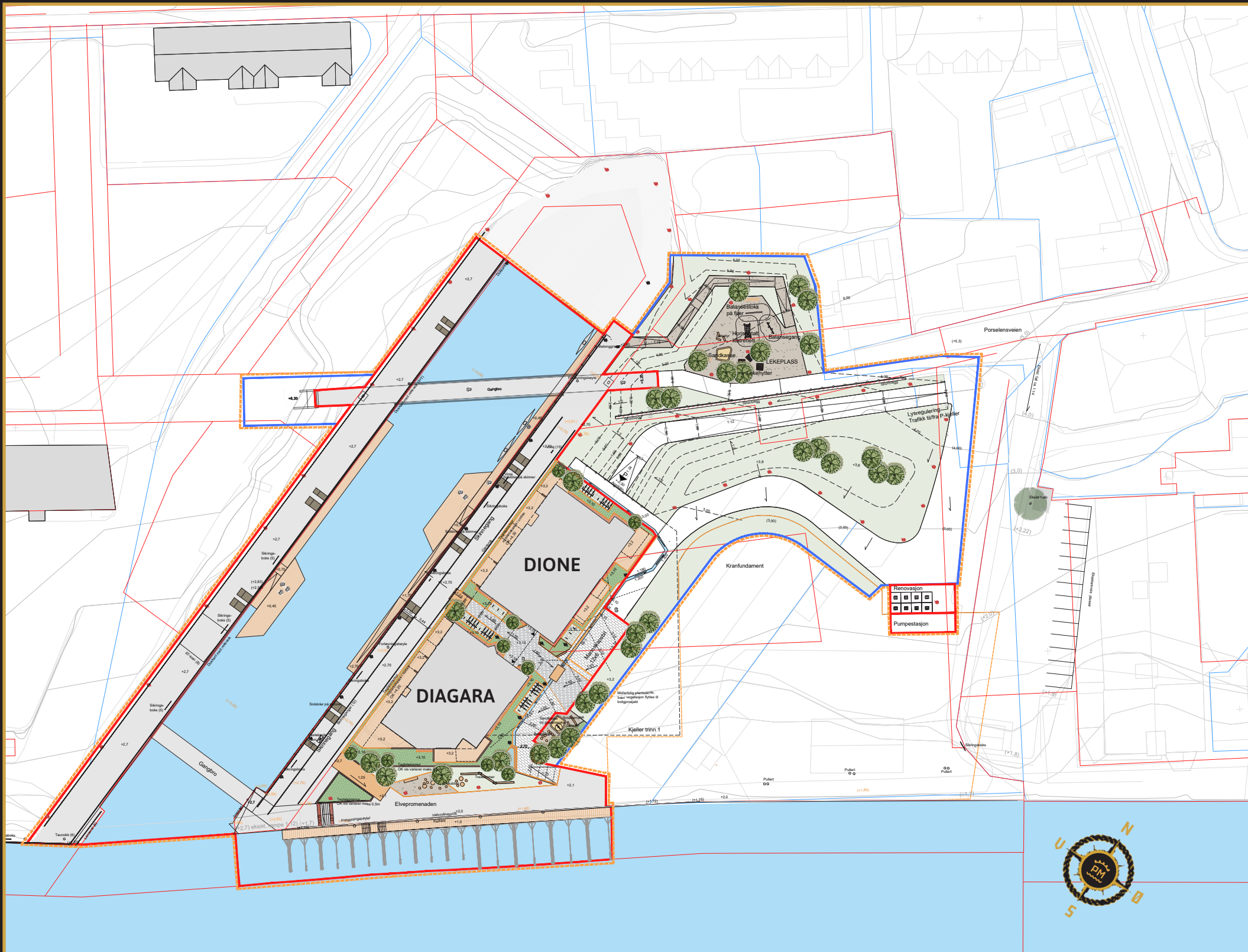
LANDSKAPSPLAN BYGGETRINN 1

LARK

TEGNFORKLARING

	Tiltaksgrense BT1		Asfalt
	Permanent opparbeidelse BT1		Plassstøpt betong
	Midlertidig opparbeidelse BT1		Krust teglstein
	Eiendomsgrense		Grus/ fallunderlag
	Formålsgrense		Smågatestein - UU
	Kjeller, trinn 1		Granitt-/ betongheller
	Bygning, veggliv		Gressarmering med brukt teglstein
	Balkong, utkraging		Byggesand (sandkasse)
	Ny kote - 0,5/ 0,1m		Tredekke
	Eksist. kote - 1,0m		Klopp/ rampe i cortenstål
	Fallpiler		Fallunderlag/ shock deck
	Inngang m/punkthøyde		Varselsfelt
	Innkjøring P-hus		Trapp
	Kantstein		Oppmerksomhetsfelt
	Håndløper		Lysmast
	Rekkverk/Gjerde		Pullertarmatur
	Byggegjærde		
	Mur (teglstein)		Benk / gjenbruksmaterialer
	Mur (betong)		
	Skillevegg terrasse		Sykkelparkering
	Teglkant		Nedgravde containere
	Stådragers/ mønster (gjenbruk)		
	Åpen vannrenne		
	Plen		
	Buskfelt /Stauder		
	Regnbed		
	Nye trær		
	Eksisterende trær		
	Nye trær i plantekassene		

C	05.05.25	Fjernet gress og vegetasjon i gatetunet som harte til helhetsplan	HB	MNY
B	11.04.25	Rev. markterrasser og tilpasset vegetasjon, lagt inn plantekasser over teglmur	HB	MNY
A	04.04.25	Rev. markterrasser, geometri, sykkelp, fjernet vegetasjon etter rev. fra ARK	HLB	HB
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Tegn.	Kont.
Oppdragsnavn: PBBL			Prosjekt: Forprosjekt	
Prosjektbeskrivelse: Porsgrunn Mek.			Dato: 31.01.25	Saksj: HB
Byggetrinn 1 Landskapsplan			Tegnet: HLB	Kont.: HB
			Målestokk/ format: 1:250 / A0	
			1:500 / A2	
			Tegning nr.: L-03-1101	Rev.: C





I TRYGGE HENDER

Sammen skal Hanne, Morten og Thomas selge boligene på Porsgrunn Mek.. Denne trioen har lang og bred erfaring fra eiendomsmeglerbransjen i Grenland, så her er du som interessent og kjøper i trygge hender.

Med 40 års fartstid er Hanne Eriksen Davik en av Grenlands mest erfarne eiendomsmeglere. I en årrekke har hun vært med på å utvikle og selge de største boligprosjektene i Porsgrunn. På Vessia har hun tidligere hatt ansvaret for Porselen Brygge og Norrøna Brygge, som er naboene til Porsgrunn Mek. Etter salg av blant annet Øya, Skomværkvartalet og Frednes Brygge er hun nå tilbake igjen over brua og gleder seg til det. Hanne og familien har alltid hatt en sterk tilknytning til Vessia. Mannen og de tre sønnene har alle spilt for fotballklubben Pors.

Thomas André Hansen har mer enn 20 års fartstid som eiendomsmegler, med erfaring fra både Oslo og Grenland. Siden 2008 har han fokusert på nye boligprosjekter, og har vært involvert i mer enn 100 store og små prosjekter med over 2000 nye hjem. På Vessia har Thomas hatt ansvaret for prosjektene Pors Hageby og Tollnes Hage. Sammen med Morten driver Thomas PrivatMegleren Telemark og er knyttet til prosjekter over hele Grenland.

Over 15 år har Morten Kvelland bygd opp PrivatMegleren Telemark til å bli et av de viktigste meglerhusene i fylket. Morten er en meget allsidig eiendomsmegler, som håndterer både boligsalg og næringseiendommer. Han bor selv på Vessia med kone og tre barn og har tette bånd til fotballklubben Pors, både som trener og styremedlem. Naturligvis mener han at Vessia er verdens beste sted å bo!



HANNE ERIKSEN DAVIK

Prosjektutvikler / Eiendomsmegler MNEF
hed@gbbl.no
905 45 609



THOMAS ANDRÉ HANSEN

Daglig leder / Prosjektmegler
thomas.hansen@privatmegleren.no
982 04 224

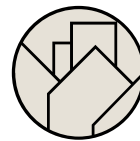


MORTEN KVELLAND

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder
morten.kvelland@privatmegleren.no
996 36 651



PRIVATMEGLEREN
TELEMARK



HEIMGARD
BOLIG



GBBL