



SKIEN BRYGGE

Leiligheter bygg A, B og C

Et sted å bo.
Et sted å leve.



02

03

Velkommen til Skien Brygge



04

I generasjoner var vannet selve livsnerven i Skien. Langs elva var det handel, arbeid og folkeliv, og jernbanen gikk langs brygga – derav navnet Jernbanebrygga.

Med Skien Brygge åpnes området igjen mot vannet. Nye byrom, bryggepromenade og møteplasser legger til rette for et levende og tilgjengelig elverom – året rundt. Boliger, hotell og næring gir aktivitet og puls gjennom hele dagen.



Illustrasjonsbilde.
Avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilde.
Avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde.
Avvik kan forekomme

Her får du moderne og solrike leiligheter med elva som nabo og byen som bakhage. Du bor ikke bare ved sentrum – du bor i sentrum, med bylivet rett utenfor døren. Start dagen med frokost på hotellet over gaten, ta en kaffe på bakeriet, og avslutt med middag og utsikt over elva på restauranten rundt hjørnet. Eller nyt utsikten, solen og elva fra din egen balkong.

Å bo på Skien Brygge er å bo midt i byen, med elva som nærmeste nabo. Et sted der hverdagen blir litt enklere – og livet litt rikere...

05



A

B

C



SKIEN BRYGGE

Illustrasjonsbilde.
Avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilde balkong B5.3.
Avvik kan forekomme



På Solsiden, midt i sentrum, helt ved elva

Skien Brygge ligger sentralt i Skien, langs elvefronten mellom sentrum og Bryggevannet. Her bor du med kort vei til det meste byen har å tilby – kultur, restauranter, handel og kollektivtransport.

Fra leilighetene er det gangavstand til sentrumsgatene samt kulturarenaer som Brekkeparken, Teater Ibsen og Ibsenhuset. Slusene er et særpregede utsiktspunkt fra området, og den populære turstien rundt Hjellevannet er en kort spasertur unna.

Det arbeides også med planer om gangbro over elva fra Skien Brygge til Klosterøya Øst. Det vil gi en flott vandring rundt hele Bryggevannet.

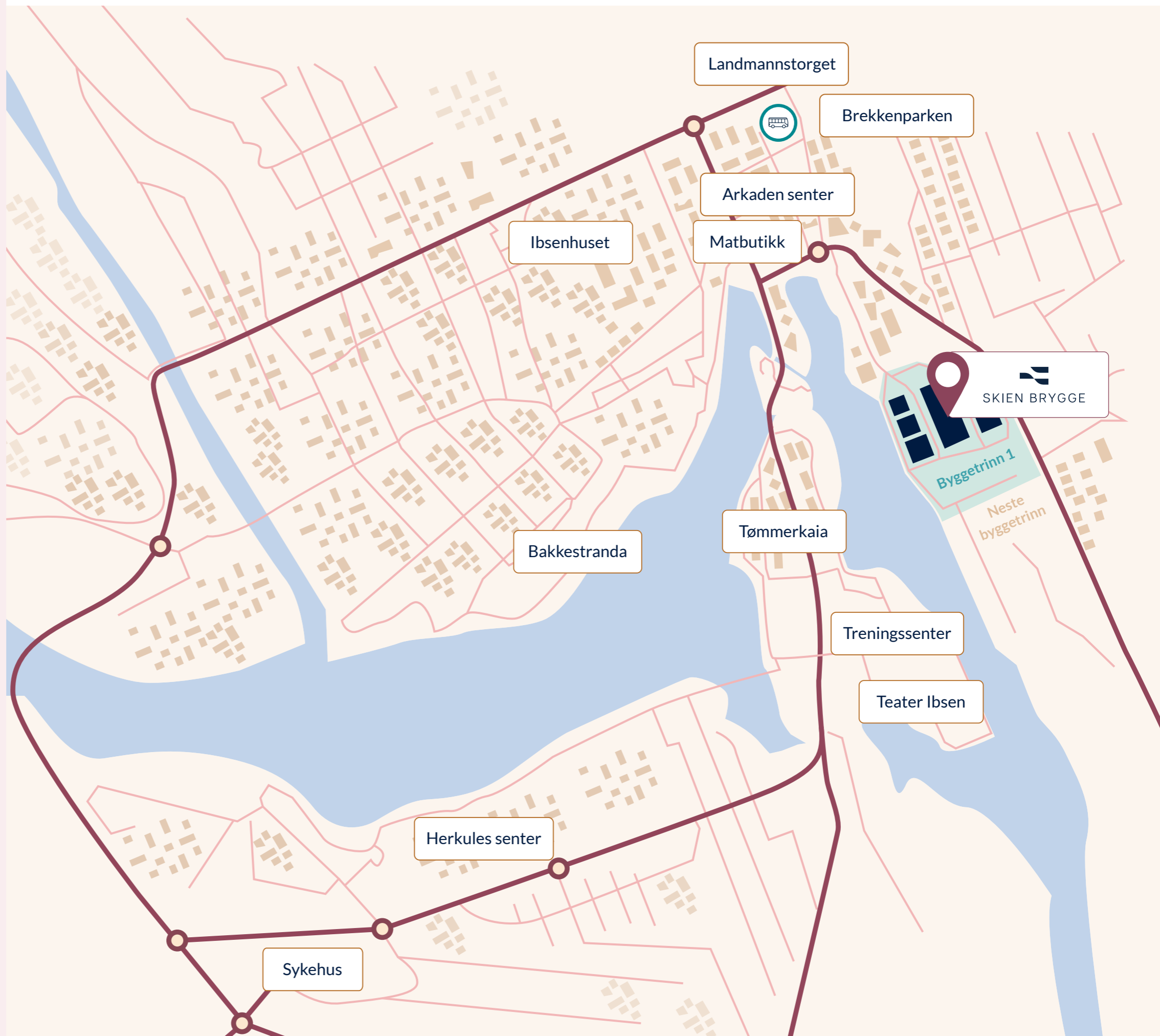
Boligene får en vestvendt orientering mot elverommet. Det gir svært gode solforhold – og utsikt mot vannet som en naturlig del av hverdagen.

Kombinasjonen av sentral beliggenhet og nærhet til elva gjør Skien Brygge til et sted der byliv og landskap møtes. Her bor du midt i sentrum – med vannet som en del av nabolaget.

10 minutter unna alt du trenger

Med kun 10 minutter gange,
sykkel eller bil, er alt du
trenger i umiddelbar nærhet.

-  Arkaden senter
-  Brekkenparken
-  Landmannstorget
-  Matbutikk
-  Herkules senter
-  Bakkestranda
-  Tømmerkaia
-  Treningscenter
-  Teater Ibsen
-  Ibsenhuset
-  Sykehus





Bo-konseptet gjør hverdagen litt enklere

På Skien Brygge utvikles et eget bo-konsept der boligene får en naturlig kobling til nærmeste nabo: Comfort Hotel Skien Brygge.

Tanken er enkel; tjenester og fasiliteter kan deles - og gjøre hverdagen litt mer fleksibel for dem som bor her. Når hotellet ligger rett ved siden av, åpner det for muligheter som ikke finnes i et tradisjonelt boligprosjekt. Som beboer kan du blant annet få tilgang til treningsrom, benytte frokosttilbud på hotellet, eller enkelt booke gjesterom når familie og venner kommer på besøk.

Kanskje trenger du heller ikke et ekstra gjesterom i leiligheten når hotellet kan ta imot gjestene dine? Hotellet vil også tilby møte- og konferansefasiliteter som kan være praktiske i ulike sammenhenger – enten det gjelder jobb, styremøter eller andre samlinger.

Bo-konseptet handler om å gjøre det litt enklere å bo urbant: mindre plass til det du bruker sjelden – og bedre tilgang til det du faktisk trenger i hverdagen.

Som beboer kan du blant annet få tilgang til disse tilbudene, til en ekstra hyggelig "nabopris":



Frokosttilbud på hotellet
Noen morgener er det ekstra fint å slippe å lage frokost selv. Hotellet vil tilby frokostservering som beboere kan benytte når det passer.



Gjesterom for overnatting
Når familie eller venner kommer på besøk, kan gjesterom på hotellet være et praktisk alternativ. Slik kan du ta imot gjester uten å måtte ha et ekstra soverom i leiligheten.



Møte- og konferanserom
Hotellets møte- og konferanserom gir mulighet til å samle flere når du trenger litt mer plass – enten det er til et familieselskap, et styremøte i sameiet eller andre sammenkomster.

Grønne løsninger for hverdagen og fremtiden



Bærekraft på Skien
Brygge dreier seg om mer enn tekniske løsninger. Målet er å utvikle et byområde som fungerer godt over tid – for deg som bor her, og for byen som helhet.



Illustrasjonsbilde balkong C1.2.
Avvik kan forekomme

Høy energiklasse

Boligene utvikles med høy energieffektivitet. Foreløpige beregninger viser at boligene ligger an til energiklasse A, som er den beste energiklassen. Enkelte leiligheter kan få energiklasse B, avhengig av endelige beregninger. Høy energiklasse gir lavere driftskostnader til oppvarming.

Oppvarming basert på bergvarme

Oppvarmingen skjer gjennom en felles energisentral basert på bergvarme. Energi hentes fra grunnen via energibrønner og brukes til oppvarming av både rom og vann. Løsningen gir stabil og fornybar energiforsyning som gjør boligene mindre sårbare for fremtidige markedssvingninger.

Mulighet for grønt boliglån

Høy energiklasse har også andre økonomiske fordeler. Boliger med energiklasse A eller B kvalifiserer ofte til grønt boliglån hos flere banker, med mulighet for bedre lånebetingelser.

Gode muligheter for gange, sykkel og kollektivtransport

Bærekraft handler også om hvordan hverdagen fungerer. Med sentral beliggenhet og nærhet til handel, kultur og servicetilbud blir det enklere å gå, sykle eller bruke kollektivtransport.

Materialer valgt for varighet og kvalitet

Materialer og løsninger er valgt med tanke på varighet og kvalitet, slik at byggene tåler tid, bruk og klima. Sammen med gode planløsninger og et levende bymiljø legger dette grunnlaget for et område som fungerer godt – både i dag og i fremtiden.

Sosial bærekraft

Bærekraft handler ikke bare om klima og miljø, det handler også om fellesskap. På Skien Brygge kan naboer møtes, om det er på hotellet, i gangen, på kafé eller på Bygekanten.



Geir Haaversen



Ingvild Berg

Visjon og helhetsgrep for Skien Brygge

Skien Brygge har en fantastisk beliggenhet ved Bryggevannet, tett på sentrum.

Utviklingen av området gjenoppretter forbindelsen mellom byen og vannet – en forbindelse som gjennom historien har vært avgjørende for Skiens identitet og eksistens – og tilfører byen nye rom for opphold, bevegelse og opplevelse.

Langs bryggekannten åpnes det for nærkontakt med vannet. Her kan man sette seg i solen, følge båtlivet og oppleve byen fra sjøsiden. De åpne plassene og havnepromenaden danner en sammenhengende bevegelse gjennom området, videre over broen til Klosterøya og tilbake til sentrum. Slik bindes byen tettere sammen, og nye forbindelser mellom steder, mennesker og hverdagsliv får vokse frem. Ambisjonen har vært å utvikle et sted som er mer enn et boligområde: en ny del av byen som oppleves åpen, tilgjengelig og inviterende, både for dem som bor og arbeider her, og for dem som bare kommer for å oppsøke vannet, lyset og livet langs promenaden.

Skiens historie er uløselig knyttet til vannet. Etter at industriområdene langs bryggen er avviklet, har det åpnet seg en sjelden mulighet til å transformere sentrumsnære sjøarealer til en levende og integrert del av byen. Skien Brygge viderefører en utvikling vi har sett i flere norske byer de senere årene, der tidligere havne- og industriområder er blitt nye bylandskap for bolig, arbeid og hverdagsliv.

Transformasjonen av Skien Brygge er et viktig grep i utviklingen av et mer levende sentrum, der vannet igjen blir en aktiv og identitetsskapende del av byen.

A-lab vant i 2012 arkitektkonkurransen om helhetsgrepet for Skien Brygge, og har siden arbeidet med reguleringsplanen og tidligfasen for første byggetrinn frem til rammesøknad.

Arkitekten: Lys, utsikt og gode rom å leve i



BØRVE BORCHSENIUS



Christian Hellström

Skien Brygge er utviklet som en naturlig forlengelse av sentrum – der byen møter vannet.

Prosjektet er videreutviklet av Børve Borchsenius, Telemarks – og Norges – eldste arkitektkontor, av arkitekt Christian Hellström. Utgangspunktet har vært å skape bygninger og byrom som fungerer godt i hverdagen, og som over tid blir en naturlig del av Skiens bybilde.

– Målet har vært å utvikle et prosjekt som både arkitektonisk og bymessig kan gi varige kvaliteter for byen, og som mennesker kan ha glede av i mange år fremover, sier arkitekt Christian Hellström.

Boliger tilpasset stedet

Boligene er utviklet med utgangspunkt i tomtens beliggenhet langs elva. Leilighetene er orientert slik at flest mulig får utsikt mot vannet og gode solforhold, og alle boligene har egen balkong.

Fasadene er utformet med mange vindusåpninger og skjermede balkonger som gir både utsyn og privatliv. Samtidig gir dette bygningene et helhetlig og rolig uttrykk i bybildet.

Materialer for et langt tidsperspektiv

Materialbruken er valgt med et tydelig

langsiktig perspektiv – både med tanke på klimaet ved elva og på hvordan byggene vil fremstå over tid.

Prosjektet kombinerer tegl, tre og aluminium i varme fargetoner. Aluminiumskledningen er holdt i brune og kobberpregede nyanser som reflekterer lyset fra elva, mens detaljer i tre gir lunhet mot balkonger og private soner.

– Vi har vært opptatt av å arbeide med farger og materialer som gir liv og dybde, og som patinerer vakkert med årene, sier Hellström.

Et aktivt byområde ved vannet

Skien Brygge er planlagt som et levende sentrumsområde – ikke bare et boligprosjekt. Aktivitet på bakkeplan, åpne fasader og nye byrom skal bidra til å trekke mennesker ned til elva og styrke forbindelsen mellom sentrum og vannet.

Sammen med bryggekanalen, passasjer mellom byggene og grønne oppholdsrom, skal området bli et sted det er naturlig å bevege seg gjennom – enten man bor her, arbeider her eller bare tar turen langs vannet.

Landskapsarkitekten: Historien leses i detaljene

Landskapsprosjektet på Skien Brygge er en ny tolkning av Skiens elvefront, en bydel som vokser fram på historisk grunn, der jernbanespor, brygger og Tollboden i generasjoner bandt byen til elva og videre ut i verden.

Langs Jernbanebrygga og Langbrygga lå en trafikkert kai, kraner og lager som ga Skien en industriell forside helt inn mot sentrum. Denne historien er utgangspunktet for landskapet: vannkanten tas tilbake som et åpent, hverdagslig byrom.

Hovedprinsippet for landskapsprosjektet er å ta elva tilbake gjennom etappevis utvikling og et helhetlig bygulv som prioriterer gående. Grepet er sterkt forankret i Skien Brygges historie med fokus på gjenbruk, materialitet, byøkologi og programmering på tvers av generasjoner. Bygulvsstrategien vektlegger lesbare, trygge gangforbindelser mellom Bratsbergalmeningen, Tollbodplassen, Havnepromenaden og Jernbanebrygga. Aktive hjørner, publikumsrettede førsteetasje og korte avstanger gir oversikt, orienterbarhet og et inviterende bymiljø for alle aldersgrupper.

Langs elvekanten etableres en sammenhengende Havnepromenade som kobler byrommene til vannet. Kantsonen får en robust havnekarakter og det legges til rette for servering, korte opphold og hverdagsliv i øyehøyde. Sittetrinn og et lite amfi trappes ned mot elva og gir nærkontakt med vannet, mens en bryggegang leder deg ut i selve elverommet for utsikt og rekreasjon.

Historien leses direkte i dekket og detaljene. Gjenbrukte jernbaneskiner ligger som

taktile føringer og historiske spor etter driften på Jernbanebrygga. Gjenbrukt små- og storgatestein flettes inn i nye mønstre sammen med tre, stål og betong, en materialpalett som både tåler vær og slitasje og som forsterker den stedlige identiteten i møte mellom industriarv og nytt bygulv.

Programmeringen er inkluderende og lavterskel. Landskapet rommer lekeplass med tydelig stedsreferanse, sitteplasser i lune soner og leder/redningsstasjoner integrert diskret, men synlig. Målet er at brygga skal brukes fra morgenturen og barnevogntrilling til ettermiddagskaffe, lek og små scener.

Bærekraft og byøkologi er styrende i utforming og drift. Overvann håndteres lokalt i åpne renner og grønne felt, og beplantningen er valgt for å tåle både salt, vind og perioder med høy vannstand. Prinsippene for universell utforming sikrer trinnfrie forbindelser, god belysning og tydelige kontraster i belegg og kanter.

Skien Brygge er solrik og vestvendt med kort avstand til sentrum, men først og fremst er den en ny hverdagsfront mot elva. Ved å forene historiske spor, robuste materialer og et aktivt, gåvennlig bygulv, tas elverommet tilbake som en felles ressurs og en naturlig del av livet i byen.



Irene Crowo
Nielsen

Henning
Larsen —



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme



22

23

Illustrasjonsplan SKIEN BRYGGE
FORELØPIG 23.03.2026
1:250 A1

Henning
Larsen

Situasjonsplan

Tre gjennomtenkte interiørkonsepter

Jordnær

Et lunt og harmonisk uttrykk der lyse eikegulv og dempede naturfarger skaper en varm og innbydende atmosfære.



Illustrasjonsbilde fra B5.4.
Avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde fra C3.3.
Avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde fra C4.4.
Avvik kan forekomme



Interiørkonseptene for boligene på Skien Brygge er utviklet av interiørarkitekt Nina Løvhaug i Børve Borchsenius - arkitektkontoret som også står bak utformingen av byggene. Med over 16 års erfaring arbeider Løvhaug med å skape hjem som er funksjonelle, estetiske og gode å leve i.

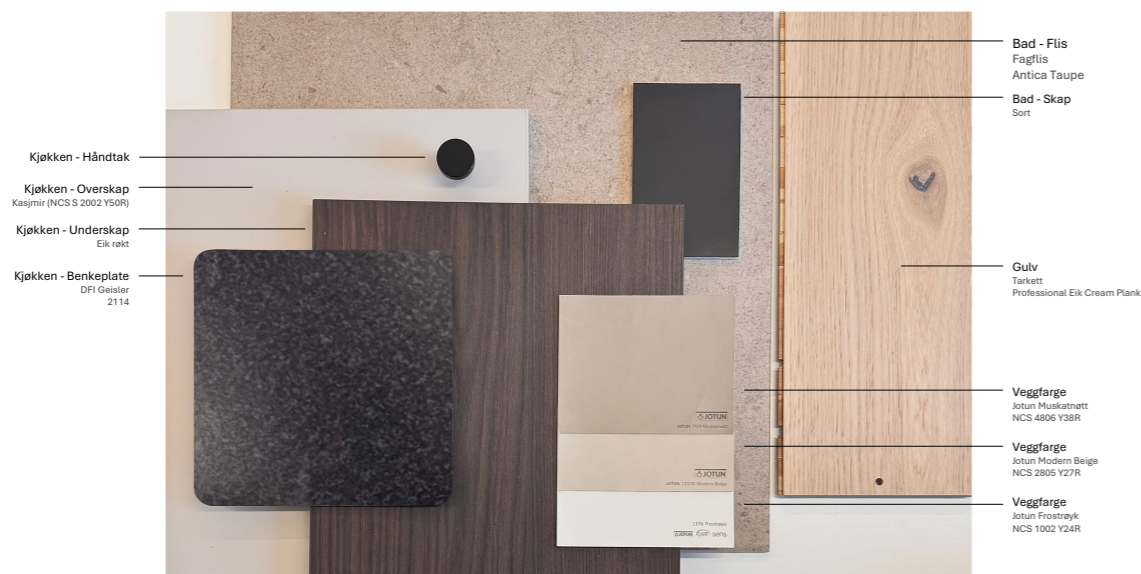
For Skien Brygge er det utviklet tre gjennomtenkte interiørkonsepter, der hver stil har sin egen materialpalett, farger og detaljer. Konseptene gir mulighet til å sette et personlig preg på boligen, samtidig som alle valg er

nøye sammensatt for å sikre en harmonisk og helhetlig utforming. Med utgangspunkt i byggenes varme materialer spenner uttrykkene fra lyst og rolig til mer markert og karakterfullt.

Veggfargene gir subtile kontraster og dybde, mens kjøkkenet kombinerer eikeimitasjonsfronter med en mineralisk benkeplate. Badet har rene hvite flater og varme fliser som gir et rolig og tidløst preg. Jordnær er et behagelig interiørkonsept som gjør hjemmet lett å trives i.

Karakter

Et moderne og varmt uttrykk der lyse eikegulv kombineres med avstemte beige- og naturtoner.



Illustrasjonsbilde fra C 3.3. Avvik kan forekomme



Kjøkkenet har kasjmirfargede overskap i kombinasjon med under- og høyskap i mørk eik-imitasjon, mens badet har sandfargede fliser og sorte detaljer som gir et mer markert og sofistikert uttrykk. Karakter er et stilsikkert konsept for deg som ønsker et hjem med tydelig karakter.

Balansert

Et lyst og harmonisk uttrykk bygget på varme, nøytrale toner som skaper en rolig og moderne atmosfære gjennom hele boligen.



28

Kjøkkenet har delikate kasjmirfargede fronter kombinert med en dempet benkeplate, mens badet fremstår tidløst med lyse fliser og hvite skap. Det lyse eikegulvet tilfører varme og binder rommene naturlig sammen. Balansert er et balansert og innbydende interiør som passer de fleste hjem.

Illustrasjonsbilde fra C4.4. Avvik kan forekomme



29



Kjøkken,
Eik Røkt

Bankplate,
GFI Geisler2420

Farge vegg
Jotun 2929 Muskatnøtt

Hjertet i boligen

Kjøkkenet

Kjøkkeninnredningen leveres fra Drømmekjøkkenet, en anerkjent produsent med lang erfaring innen kvalitetskjøkken. Produksjonen skjer i Ballingslöv i Sverige, hvor det har blitt utviklet kjøkken med fokus på kvalitet, funksjonalitet og lang levetid i nærmere 100 år.

Din kjøkkenmodell

Innenfor standardleveransen kan du velge mellom flere modeller og farger. Seriene Primo og Sintra er tilgjengelige uten tillegg i pris.

Primo er en slett front med en slitesterk, melaminbelagt overflate i matte farger. Overflaten har antifingerprint-egenskaper og er enkel å holde ren.

Sintra er en slett front med trestruktur og leveres i lys og mørk eik. Serien gir et naturlig og varmt uttrykk, og kan kombineres med farger fra Primo for å skape et personlig preg.

Kjøkkenet leveres med laminat benkeplate, med flere valgmuligheter innen standard sortiment.

Dersom standardutvalget ikke dekker dine ønsker, har du innen visse tidsfrister mulighet til å oppgradere fra hele sortimentet gjennom tilvalgsprosessen.

Hvitevarer

Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer fra Electrolux, inkludert:

- helintegret oppvaskmaskin
- induksjonstopp
- stekeovn
- integrert kjøl/frys

Bad

Baderomsinnredningen fra Foss Bad leveres med slette fronter i hvit eller sort matt utførelse.

Det er gode muligheter for tilvalg og oppgraderinger, med et bredt utvalg av alternative løsninger og uttrykk.

Tilvalgsprosess kjøkken og bad

I et boligprosjekt er det faste rammer for hva som kan endres. Forhold som vann, ventilasjon og hovedløsninger for plan og kjøkken er fastlagt.

Gjennom tilvalgsprosessen får du en grundig gjennomgang av standardløsningen i din bolig, samt oversikt over hvilke tilpasninger og oppgraderinger som er mulige.

Du blir invitert til et individuelt møte med en rådgiver, som hjelper deg med å tilpasse kjøkken, bad etter dine ønsker og behov – innenfor prosjektets rammer.

Om ønskelig kan garderober tilbys som tilvalg, og planlegges i sammenheng med øvrig innredning, slik at løsningene blir helhetlige og funksjonelle, klart til bruk før overtagelse.

Illustrasjonsbilde fra C 3.3.
Avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilde fra C 3.3.
Avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilde fra B5.4.
Avvik kan forekomme





Ti gode grunner til å kjøpe nytt

«Beliggenhet, beliggenhet og beliggenhet» –
det er ofte de tre viktigste grunnene til å kjøpe
bolig. Det leverer Skien Brygge på!

I tillegg er det ti gode grunner til å kjøpe
leilighet før den er ferdig bygd:

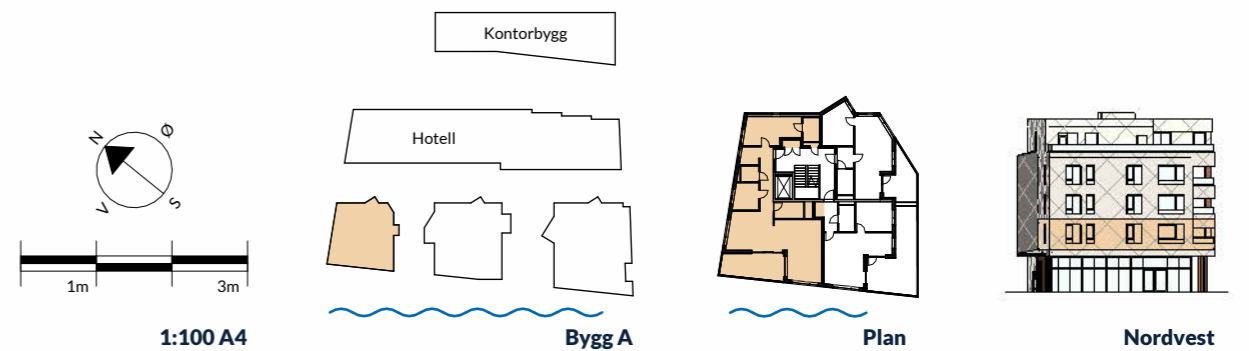
- Flytt rett inn – uten oppussing
- Mulighet til å tilpasse interiør og løsninger
- God tid til å gjøre egne valg før innflytting
- Tørr adkomst til garasje og enklere hverdag
- Universelt utformede boliger tilpasset ulike livsfaser
- Lavere dokumentavgift enn ved kjøp av bruktbolig
- Ingen budrunde – fast pris gir forutsigbarhet
- Energieffektive boliger med lave driftskostnader
- Miljøvennlige løsninger og materialvalg
- Trygghet med 5 års reklamasjonsrett

Plantegninger

Bygg A

A2.1 - 2.etasje 3-roms

BRA: 97m²
BRA-I: 92m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 15m²



1:100 A4

Bygg A

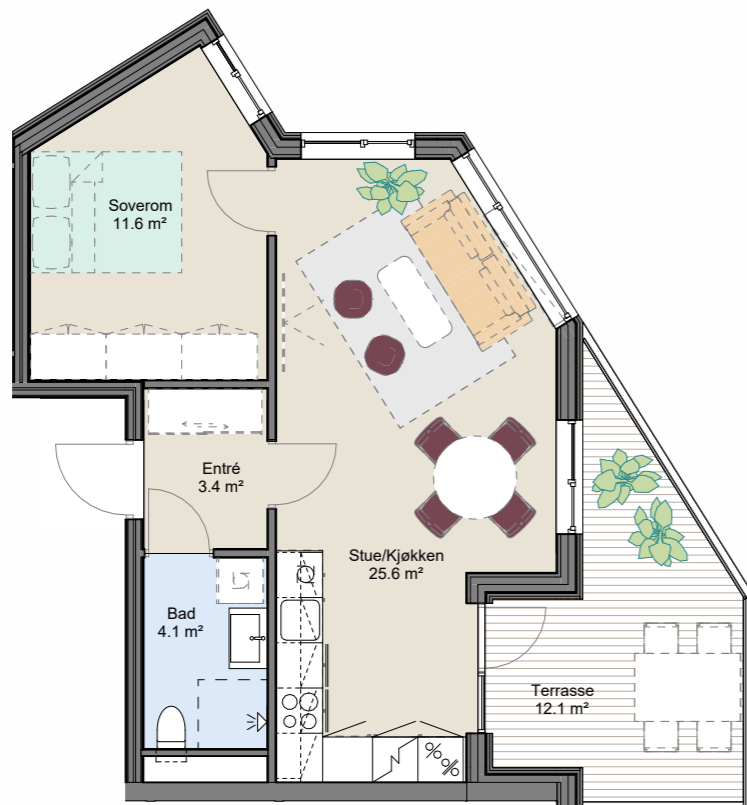
Plan

Nordvest

A2.2 - 2.etasje 2-roms

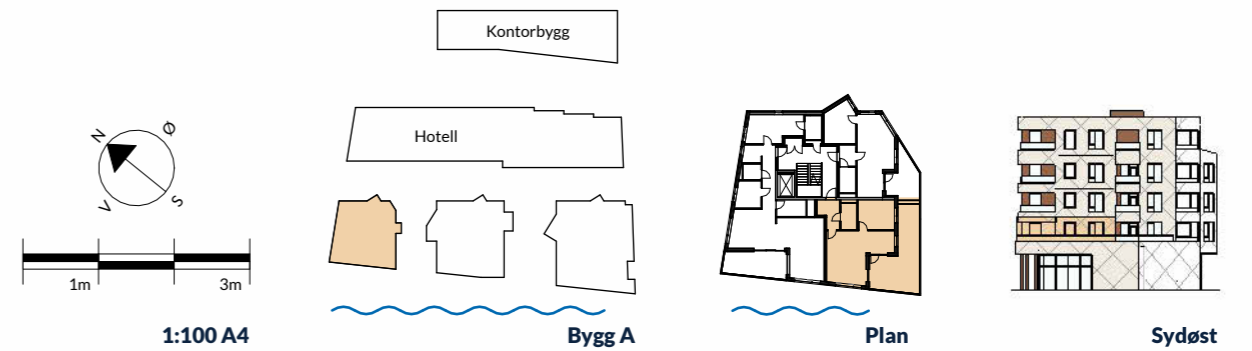
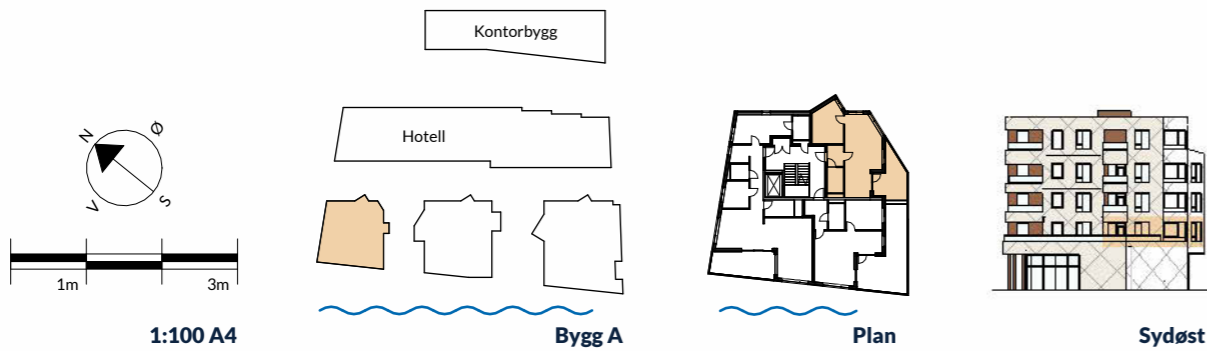
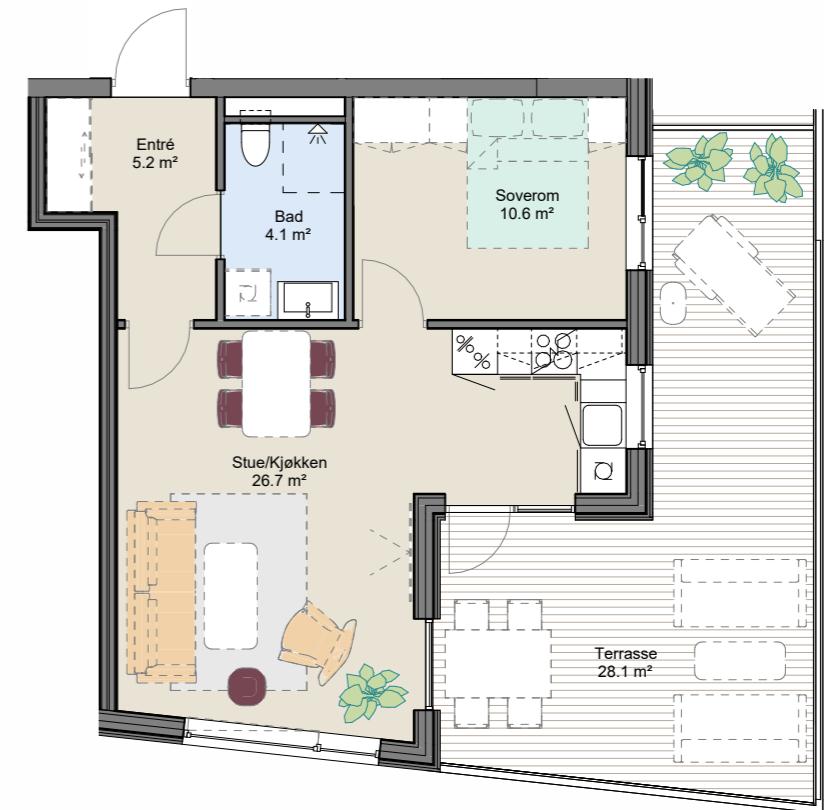
* leiligheten oppfyller ikke kravet til tilgjengelig boenhet

BRA: 49,5m²
BRA-I: 47m²
BRA-E: min 2,5m²
TBA: 12m²



A2.3 - 2.etasje 2-roms

BRA: 51,5m²
BRA-I: 49m²
BRA-E: min 2,5m²
TBA: 28m²



A3.1 - 3.etasje 3-roms

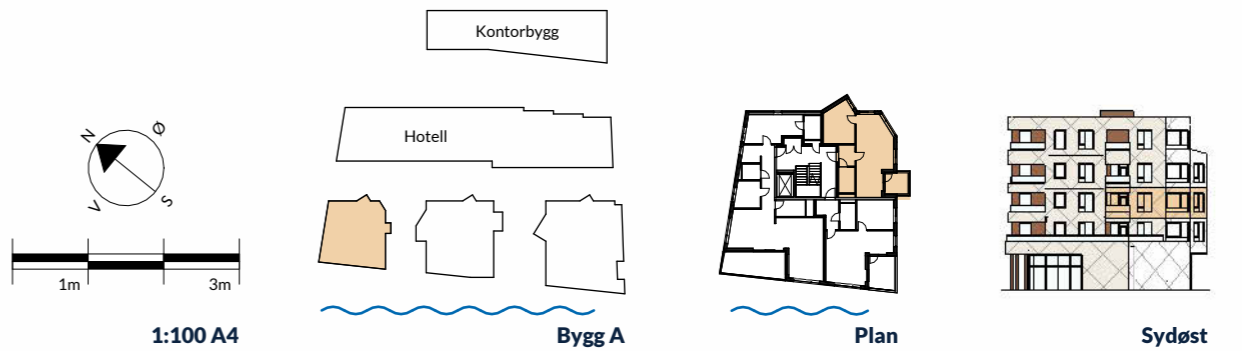
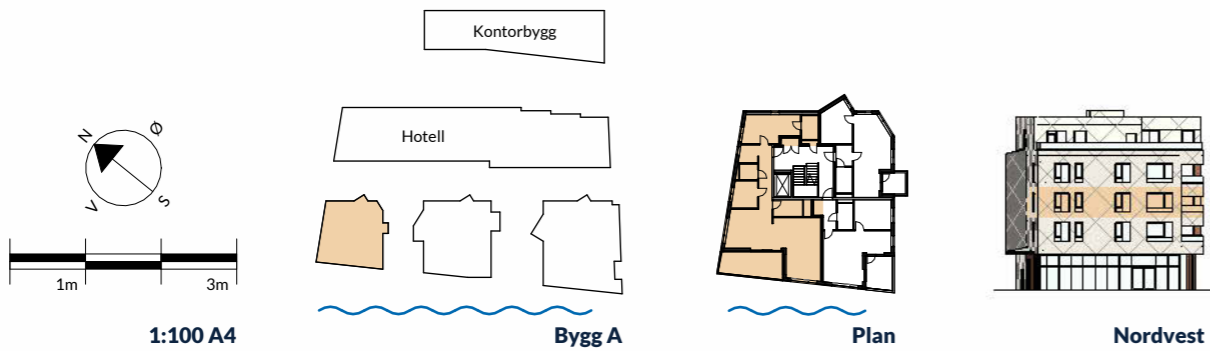
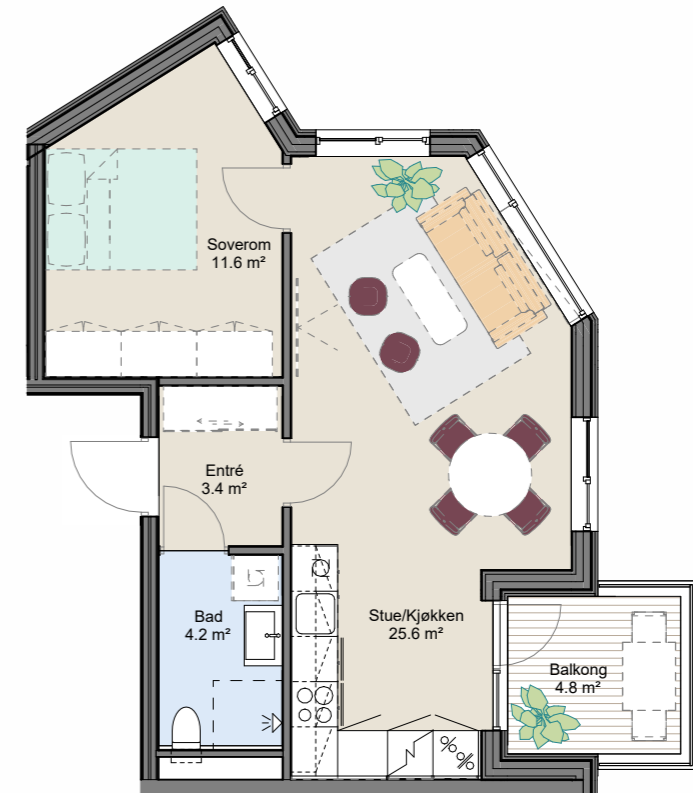
BRA: 97m²
BRA-I: 92m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 15m²



A3.2 - 3.etasje 2-roms

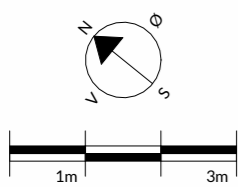
* leiligheten oppfyller ikke kravet til tilgjengelig boenhet

BRA: 49,5m²
BRA-I: 47m²
BRA-E: min 2,5m²
TBA: 5m²

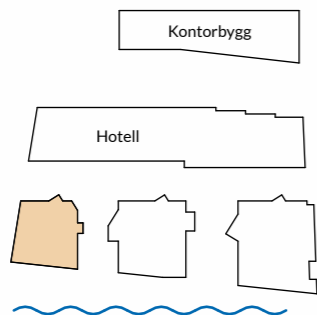


A3.3 - 3.etasje 2-roms

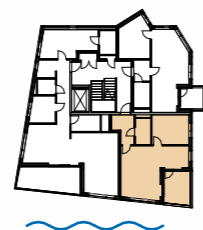
BRA: 54m²
BRA-I: 49m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 9m²



1:100 A4



Bygg A



Plan



Sydøst

Illustrasjonsbilde fra C 3.3. Avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilde fra C 4.4. Avvik kan forekomme



A4.1 - 4.etasje 3-roms

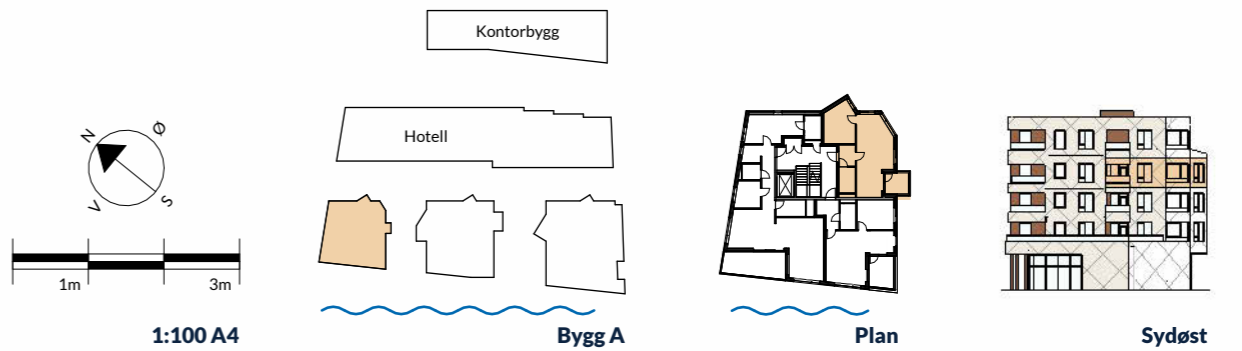
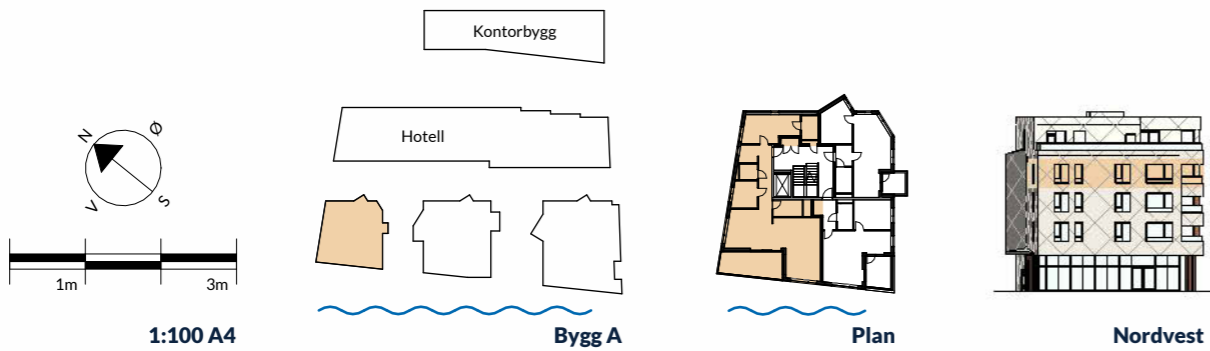
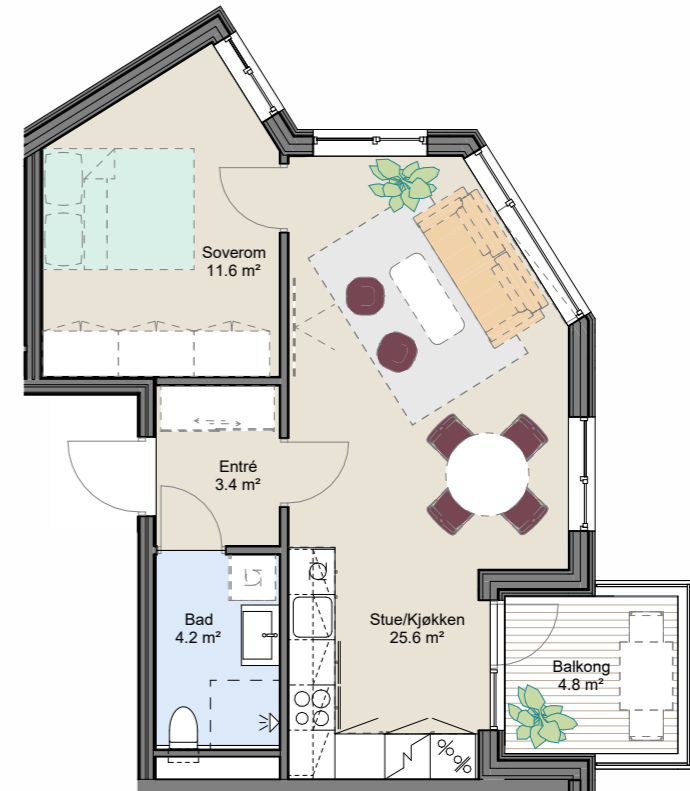
BRA: 97m²
BRA-I: 92m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 15m²



A4.2 - 4.etasje 2-roms

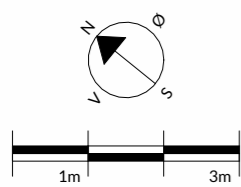
* leiligheten oppfyller ikke kravet til tilgjengelig boenhet

BRA: 49,5m²
BRA-I: 47m²
BRA-E: min 2,5m²
TBA: 5m²

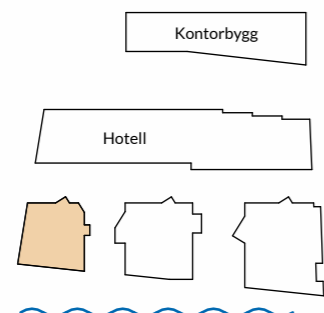


A4.3 - 4.etasje 2-roms

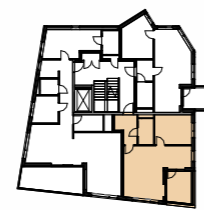
BRA: 54m²
BRA-I: 49m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 9m²



1:100 A4



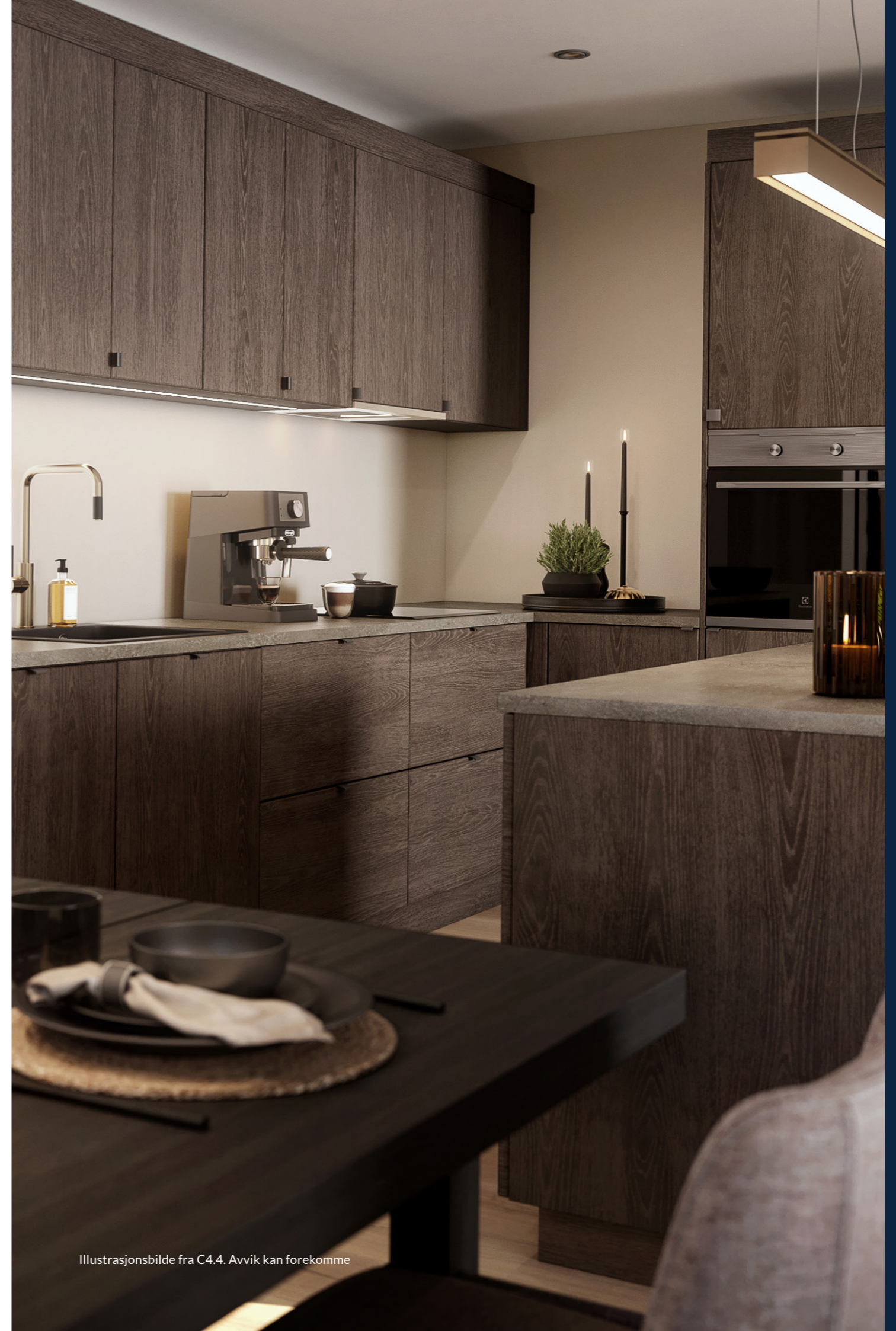
Bygg A



Plan



Sydøst



Illustrasjonsbilde fra C4.4. Avvik kan forekomme

Kjøkken
Karakter

Farge vegg
Jotun Frostrøyk

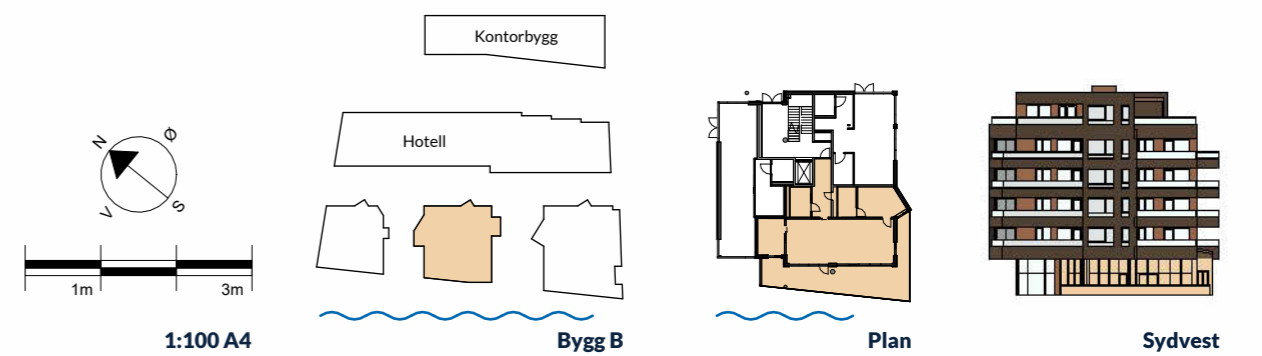


Plantegninger

Bygg B

B1. 1 - 1. etasje 3-roms

BRA: 102m²
BRA-I: 97m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 41m²



1:100 A4

Bygg B

Plan

Sydvest

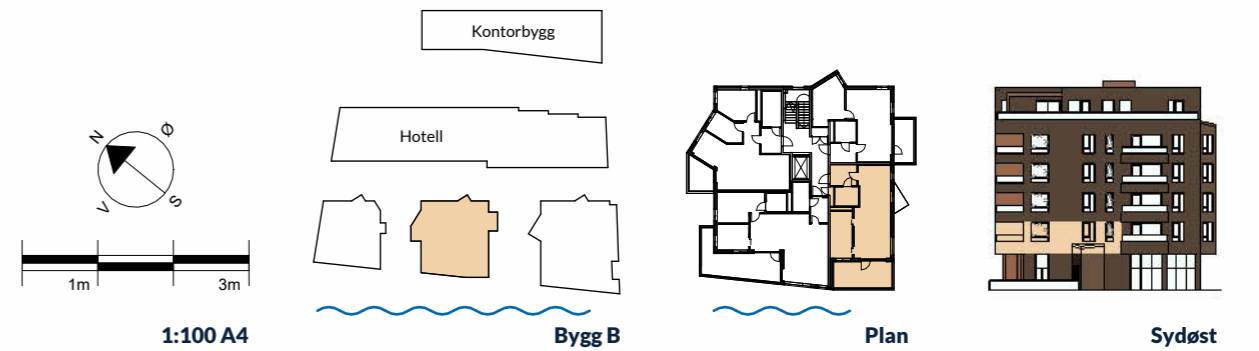
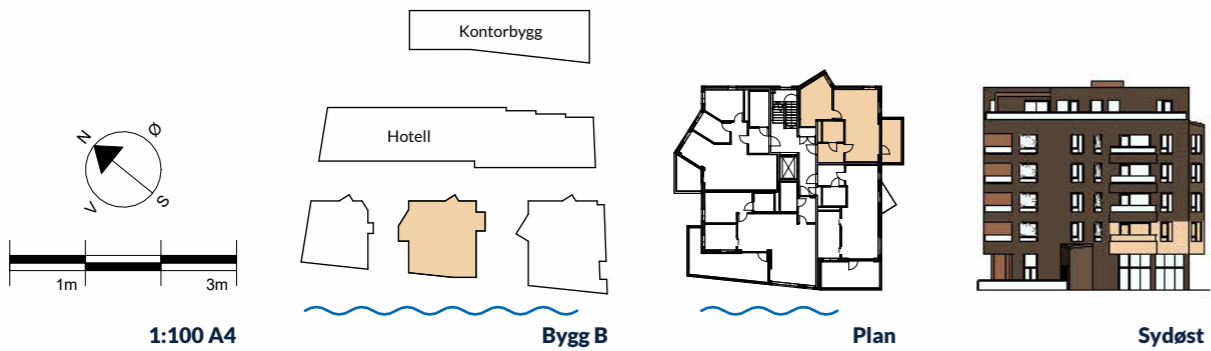
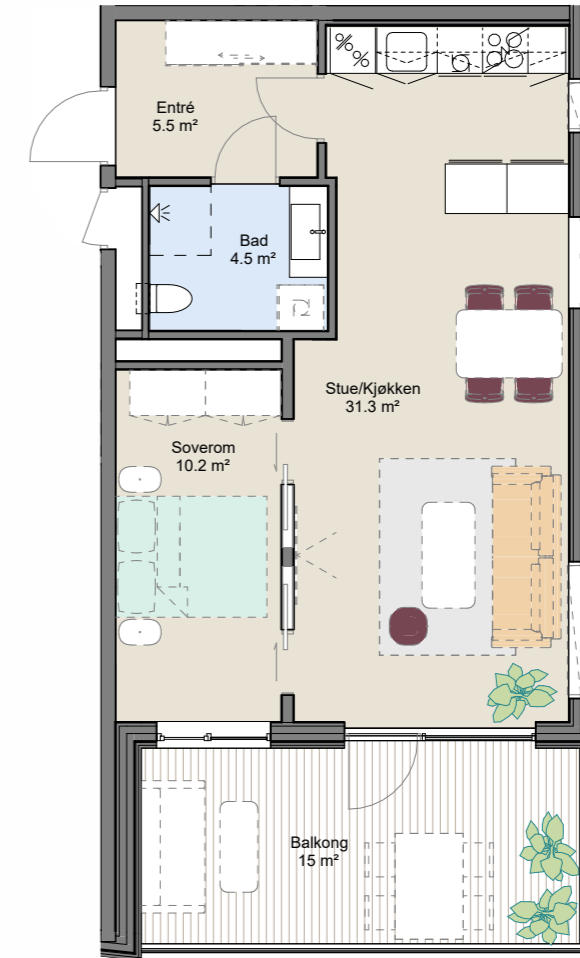
B2. 1 - 2.etasje 2-roms

BRA: 57m²
BRA-I: 52m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 8m²



B2. 2 - 2.etasje 2-roms

BRA: 60m²
BRA-I: 55m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 15m²



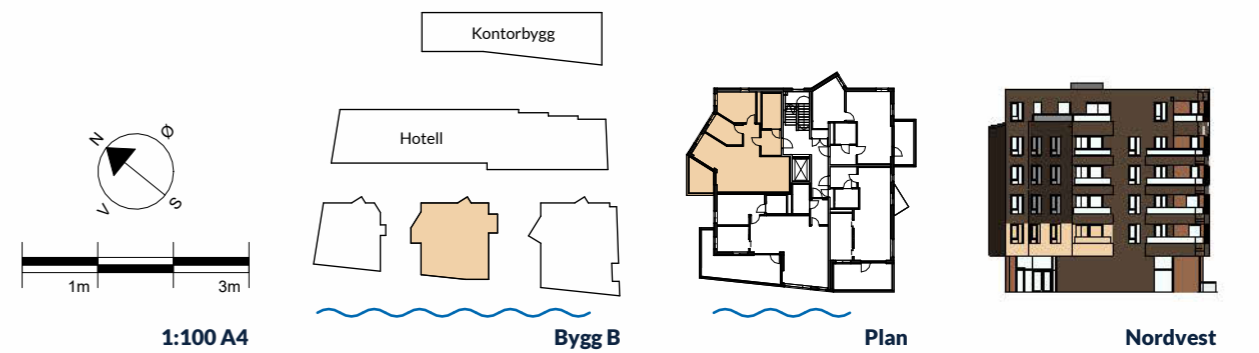
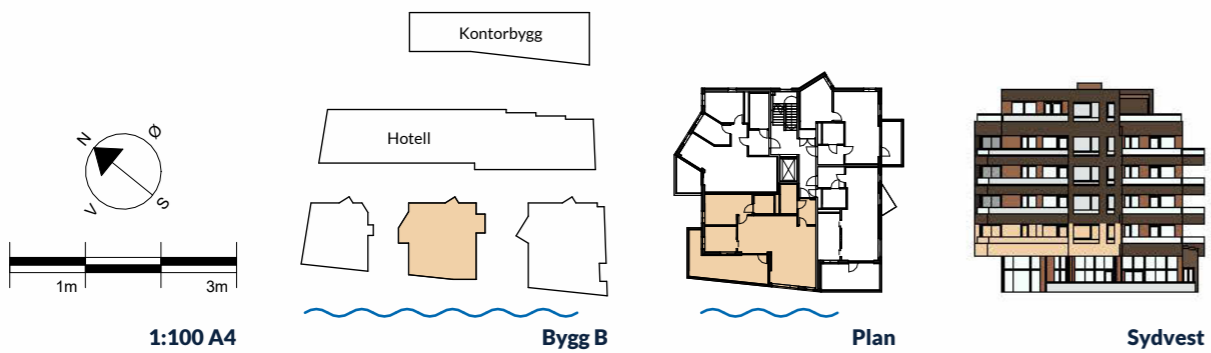
B2.3 - 2.etasje 3-roms

BRA: 83m²
BRA-I: 78m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 22m²



B2.4 - 2.etasje 3-roms

BRA: 78m²
BRA-I: 73m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 7m²



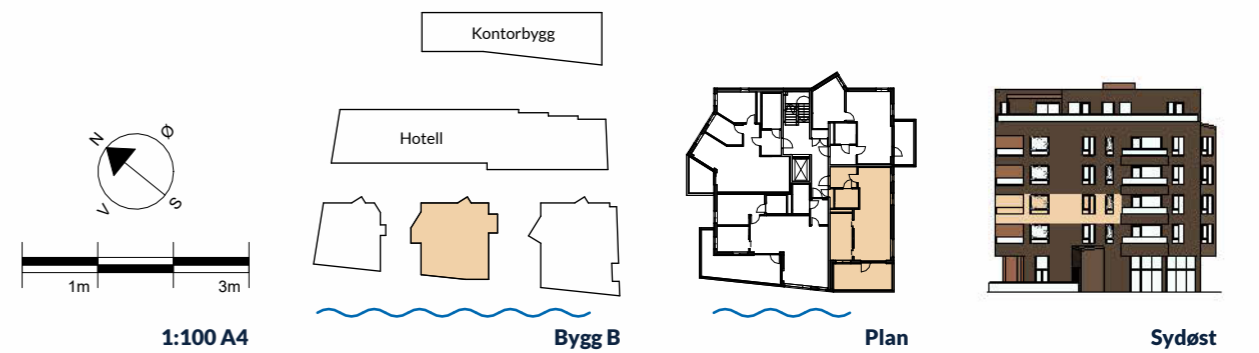
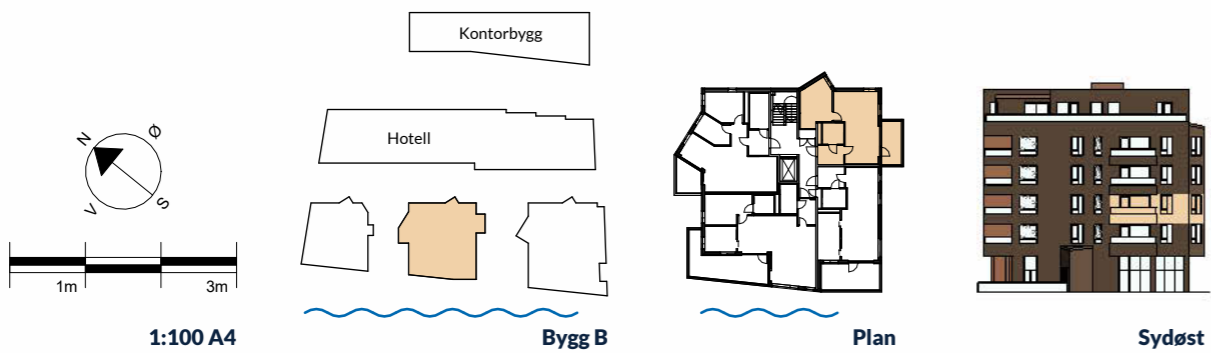
B3.1 - 3.etasje 2-roms

BRA: 57m²
BRA-I: 52m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 8m²



B3.2 - 3.etasje 2-roms

BRA: 60m²
BRA-I: 55m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 15m²



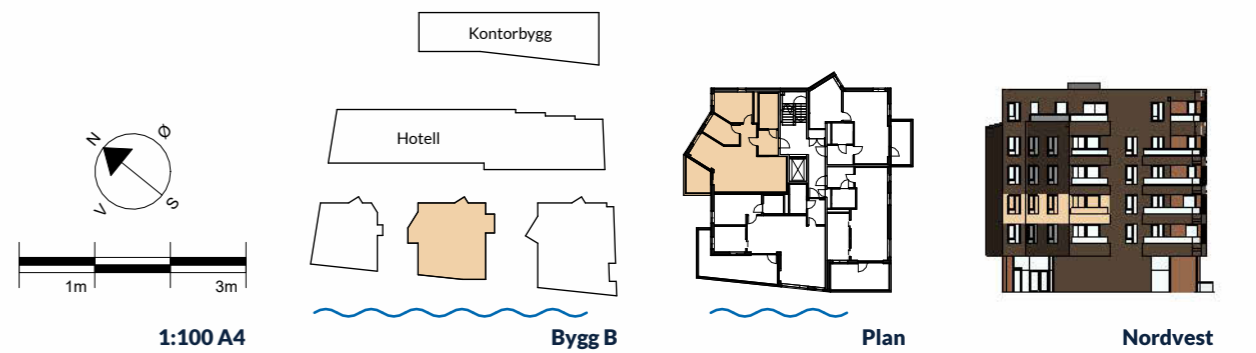
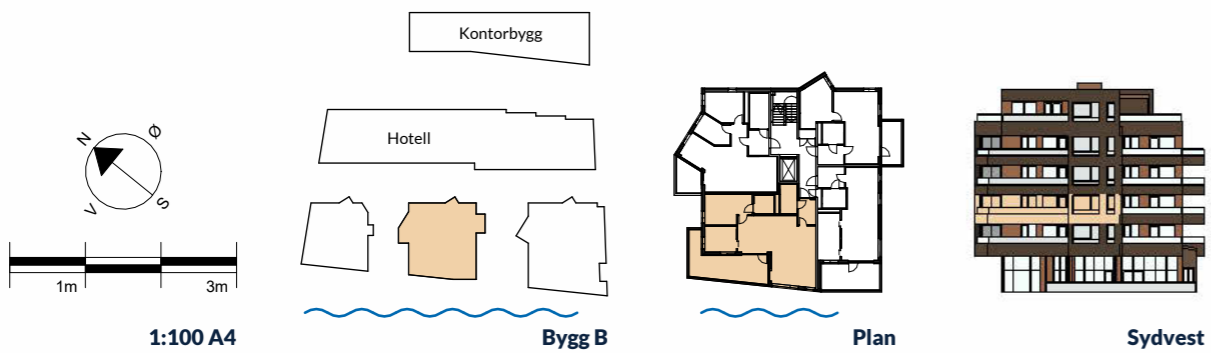
B3.3 - 3.etasje 3-roms

BRA: 83m²
BRA-I: 78m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 22m²



B3.4 - 3.etasje 3-roms

BRA: 78m²
BRA-I: 73m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 7m²



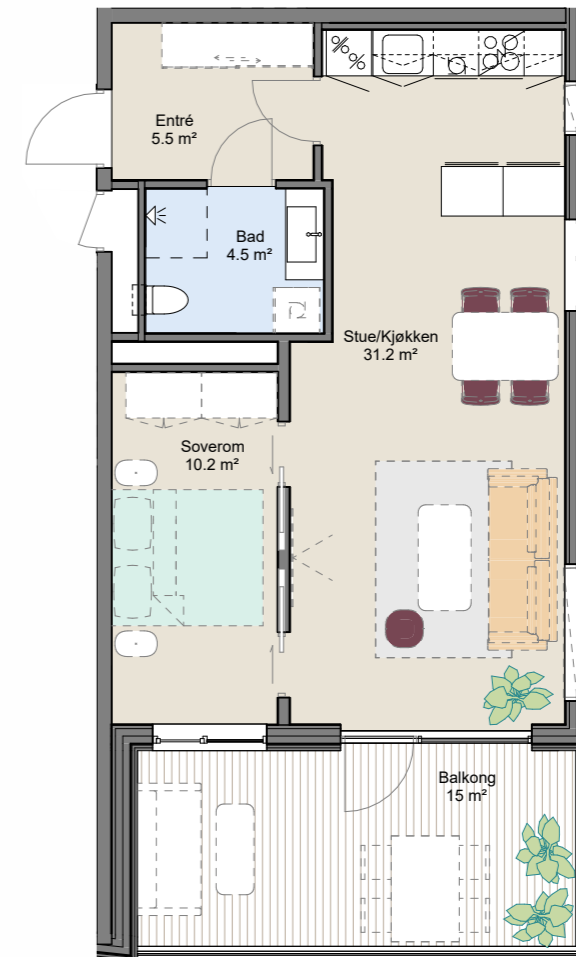
B4. 1 - 4.etasje 2-roms

BRA: 57m²
BRA-I: 52m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 8m²

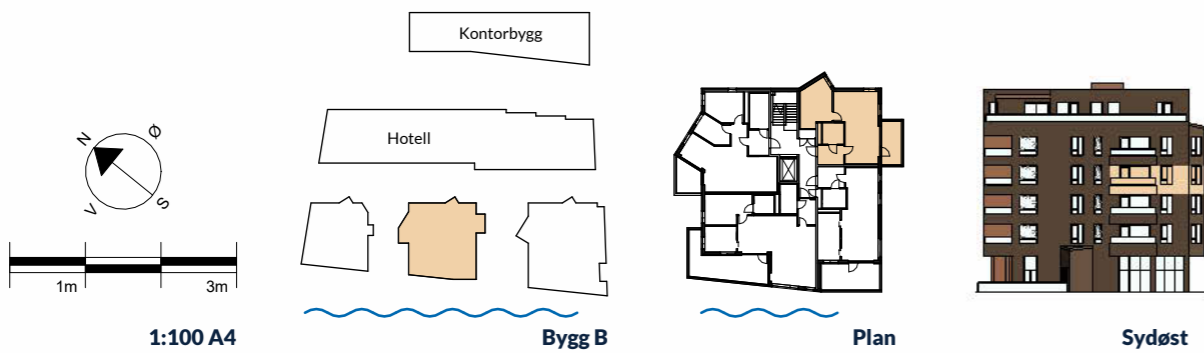


B4. 2 - 4.etasje 2-roms

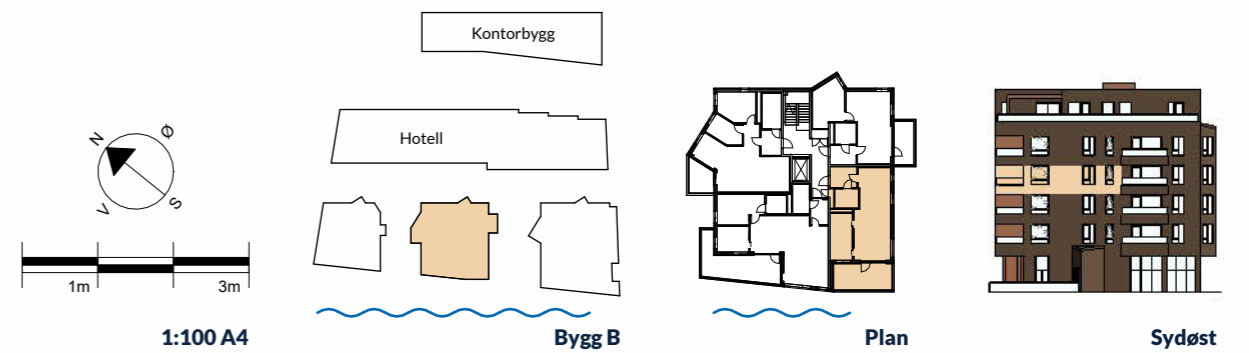
BRA: 60m²
BRA-I: 55m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 15m²



62



63



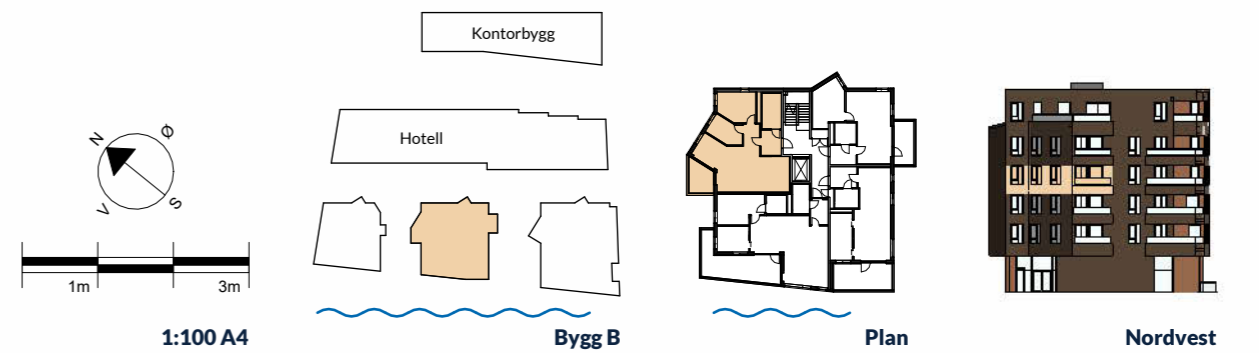
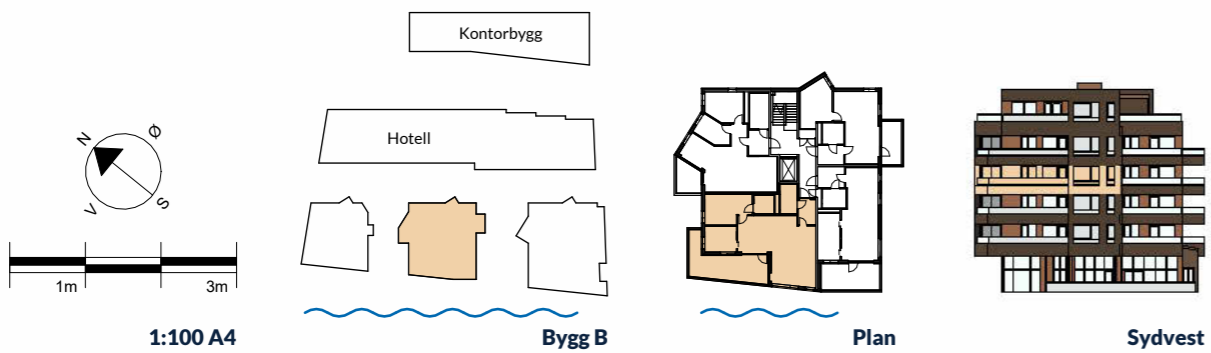
B4.3 - 4.etasje 3-roms

BRA: 83m²
BRA-I: 78m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 22m²



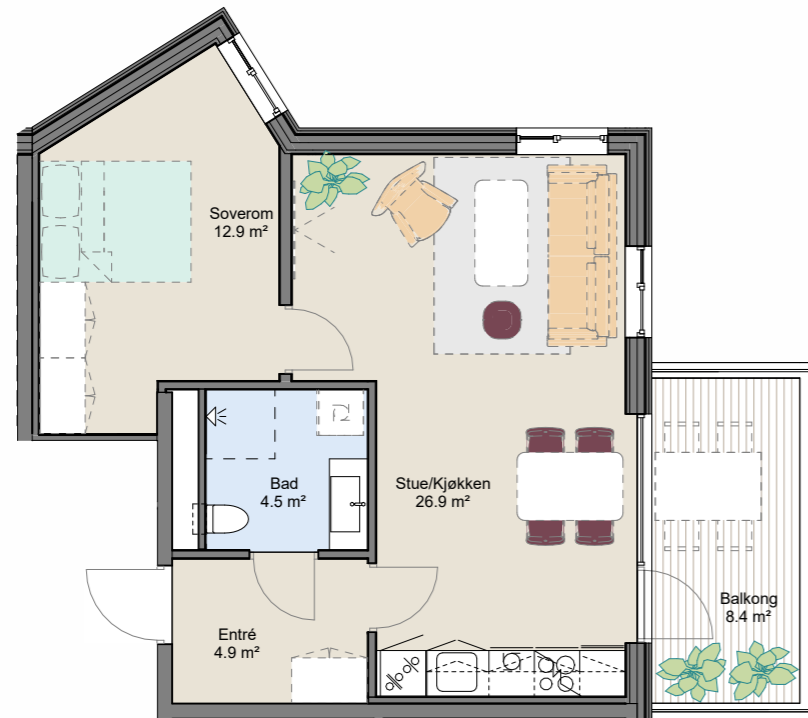
B4.4 - 4.etasje 3-roms

BRA: 78m²
BRA-I: 73m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 7m²



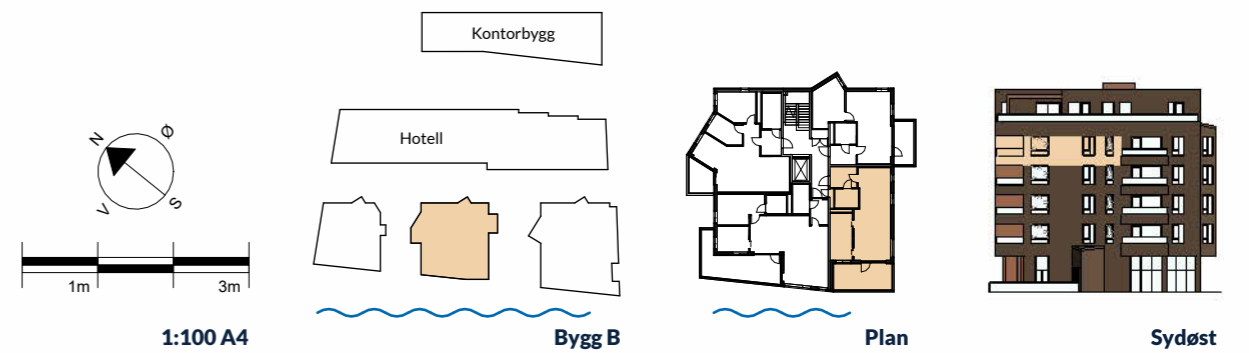
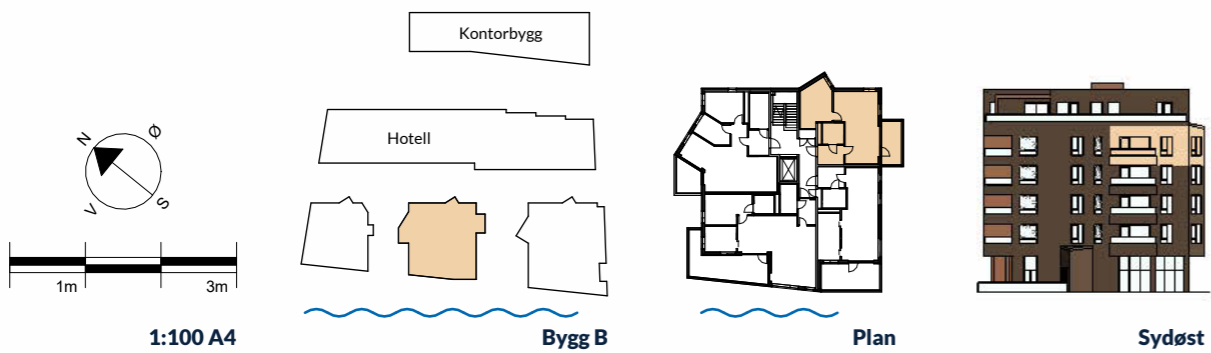
B5. 1 - 5.etasje 2-roms

BRA: 57m²
BRA-I: 52m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 8m²



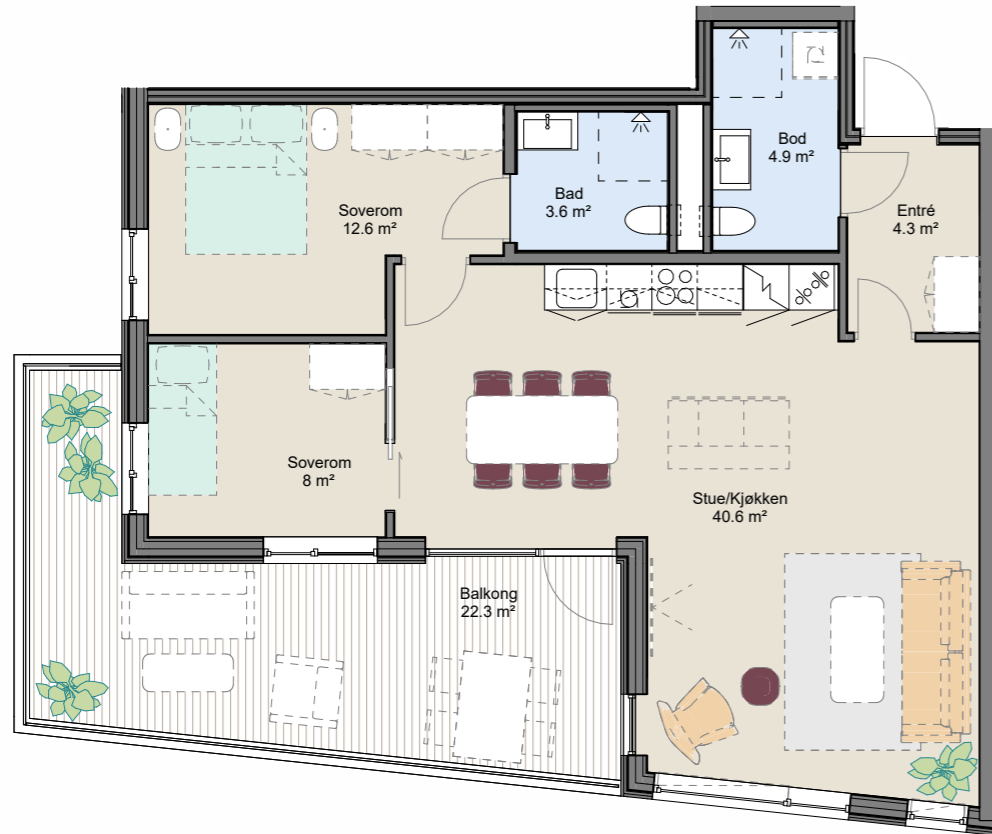
B5. 2 - 5.etasje 2-roms

BRA: 60m²
BRA-I: 55m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 15m²



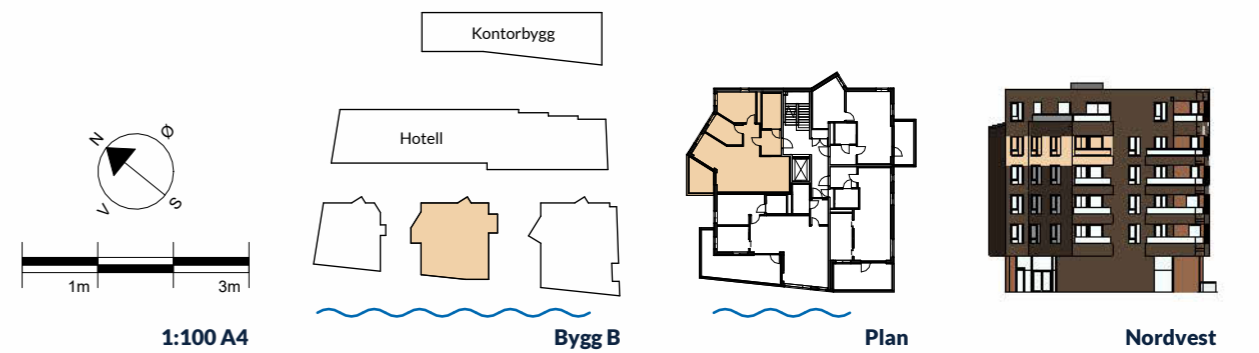
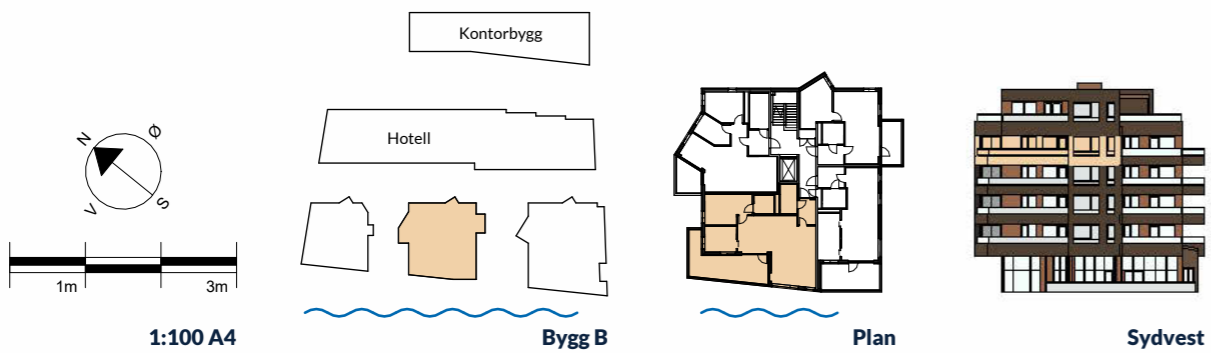
B5.3 - 5.etasje 3-roms

BRA: 83m²
BRA-I: 78m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 22m²



B5.4 - 5.etasje 3-roms

BRA: 78m²
BRA-I: 73m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 7m²





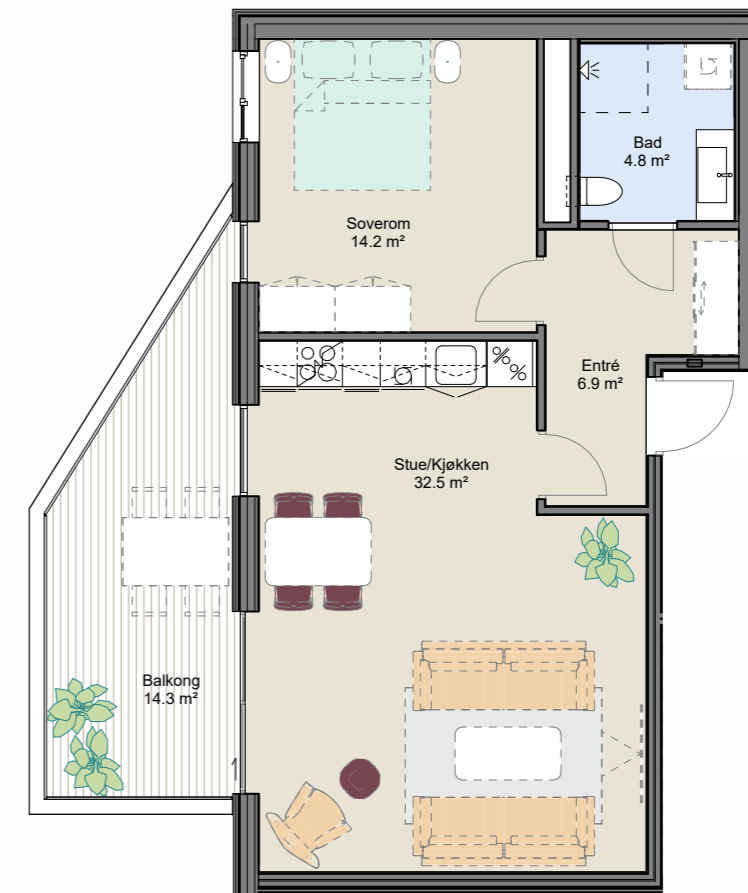
B6. 1 - 6.etasje 5-roms

BRA: 144m²
BRA-I: 139m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 87m²



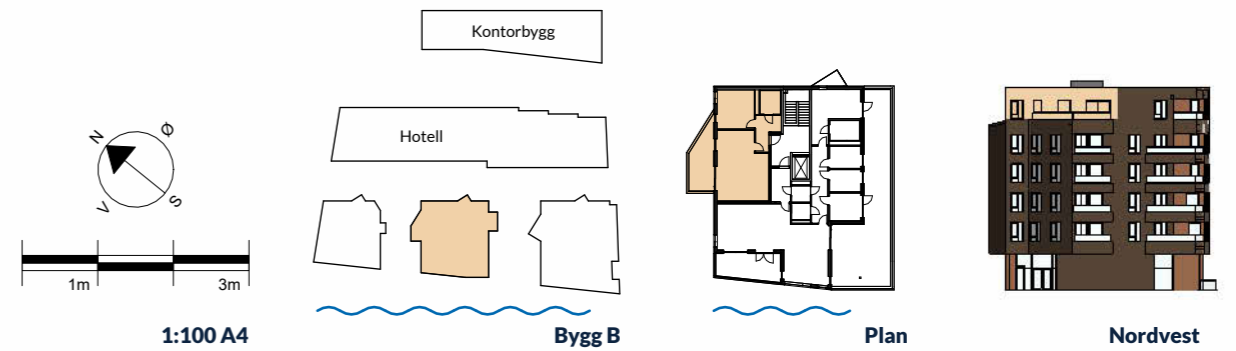
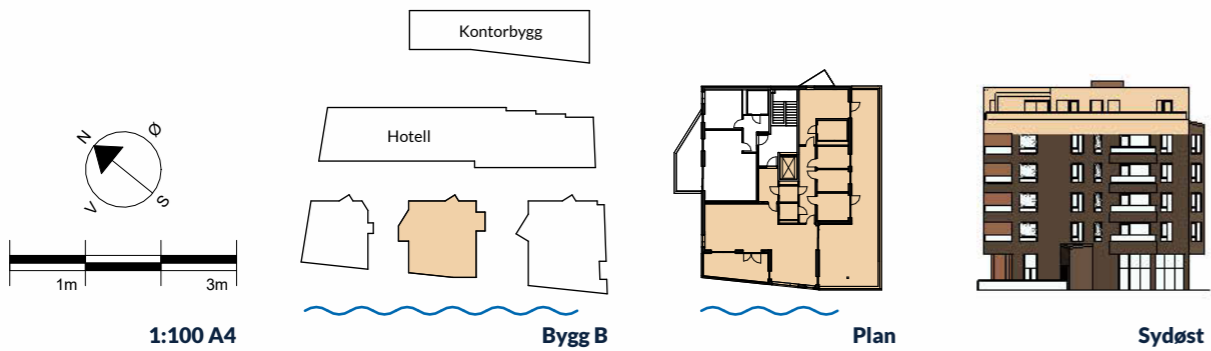
B6. 2 - 6.etasje 2-roms

BRA: 67m²
BRA-I: 62m²
BRA-E: min 5m²
TBA: 14m²



72

73





Plantegninger

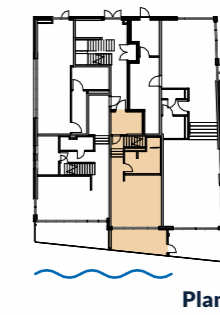
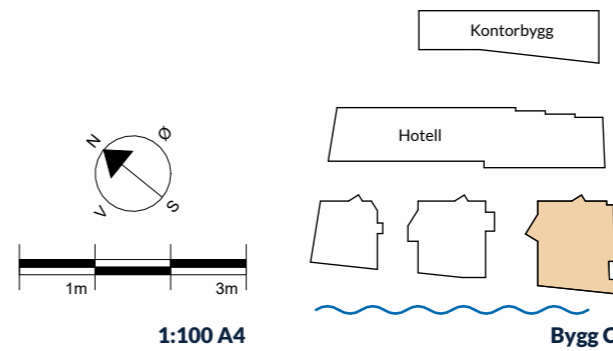
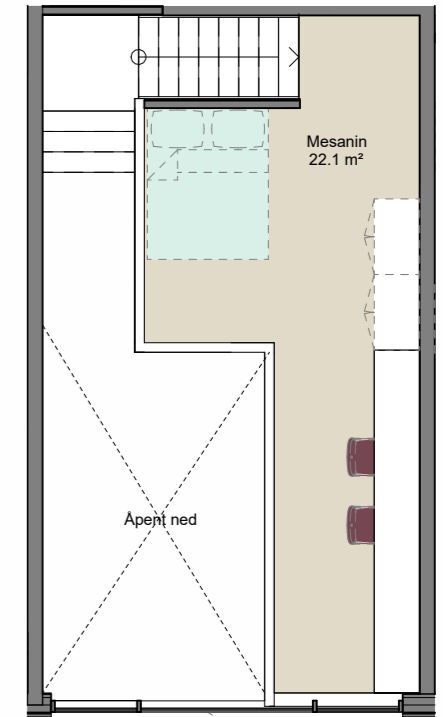
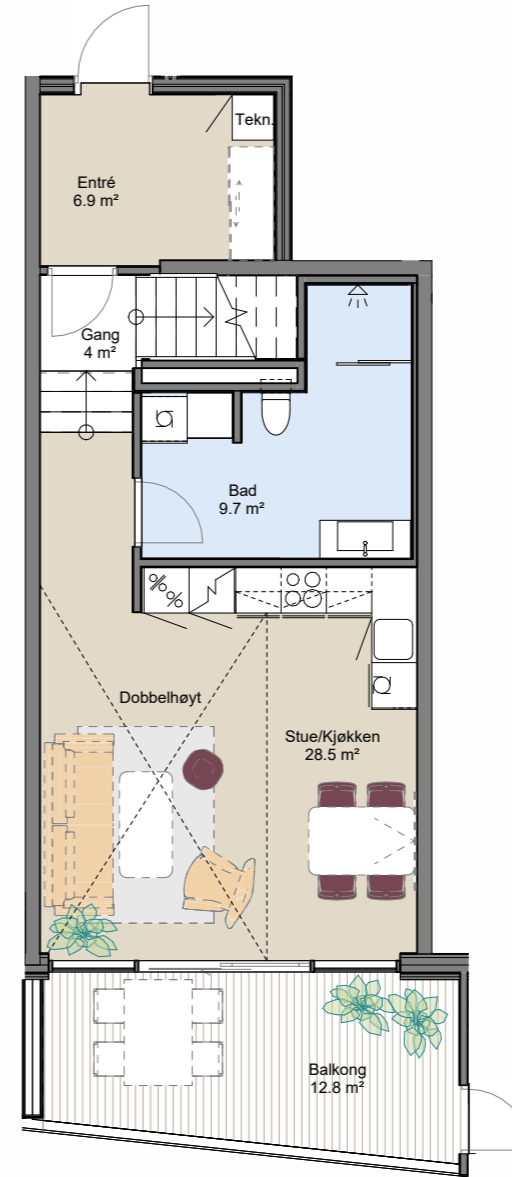
Bygg C

C1. 1 - 1.etasje

1-roms med mesanin

* leiligheten oppfyller ikke kravet til tilgjengelig boenhet

BRA: 80m²
BRA-I: 75m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 13m²



C1. 2 - 1.etasje 2-roms med mesanin

* leiligheten oppfyller ikke kravet til tilgjengelig boenhet
* sovealkove oppfyller ikke kravet til rom for varig opphold

BRA: 98m²
BRA-I: 93m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 18m²

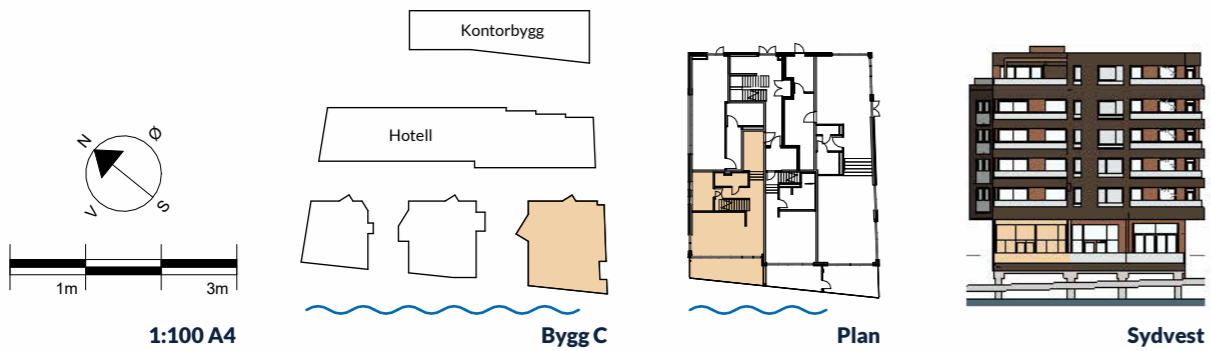


C2. 1 - 2.etasje 3-roms

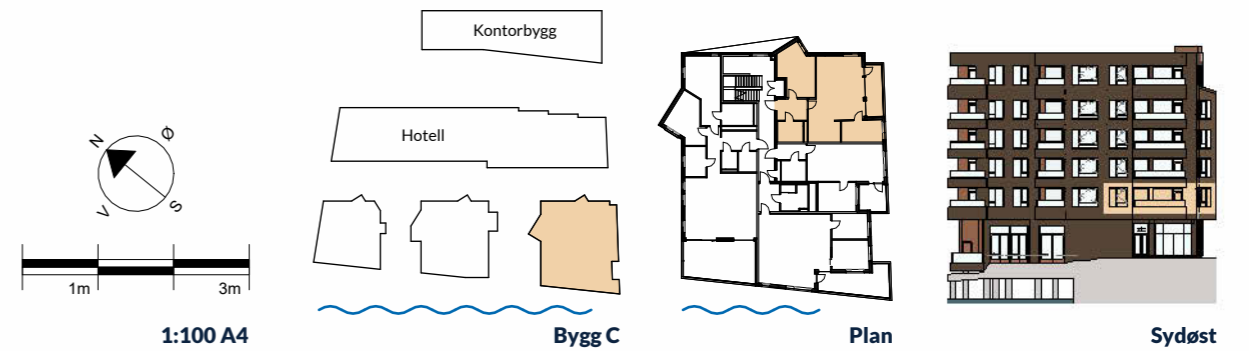
BRA: 82m²
BRA-I: 77m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 8m²



78



79



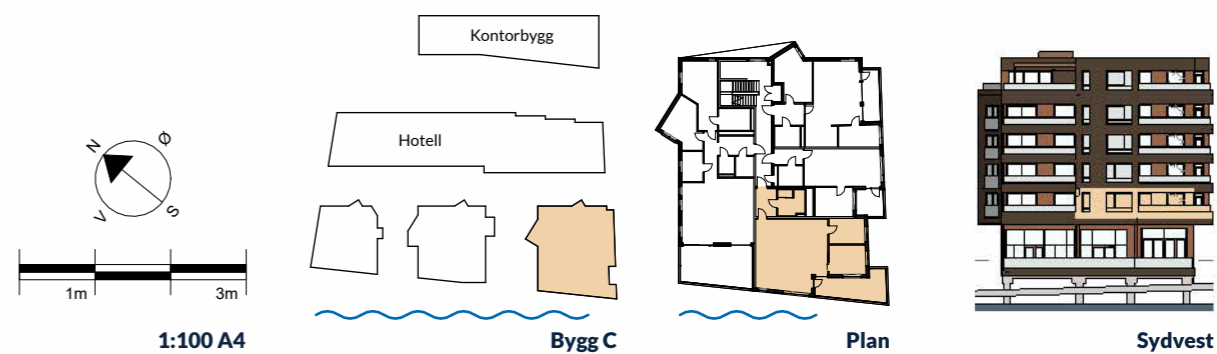
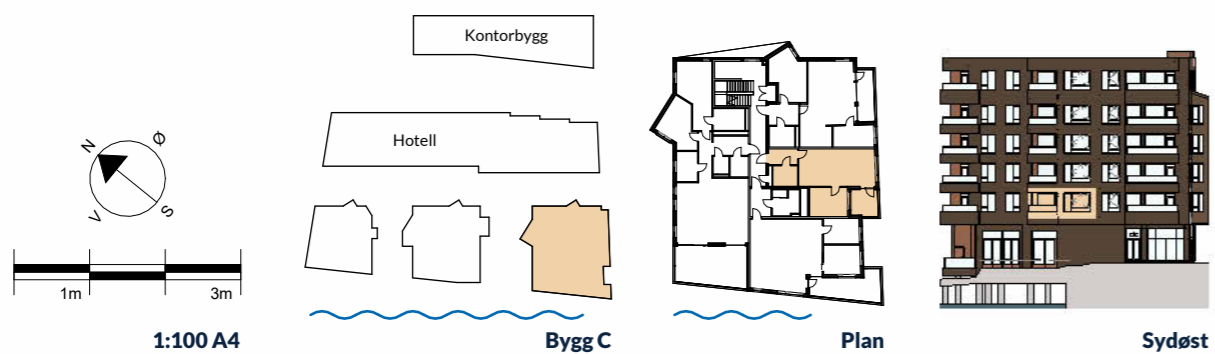
C2.2 - 2.etasje 2-roms

BRA: 58m²
BRA-I: 53m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 7m²



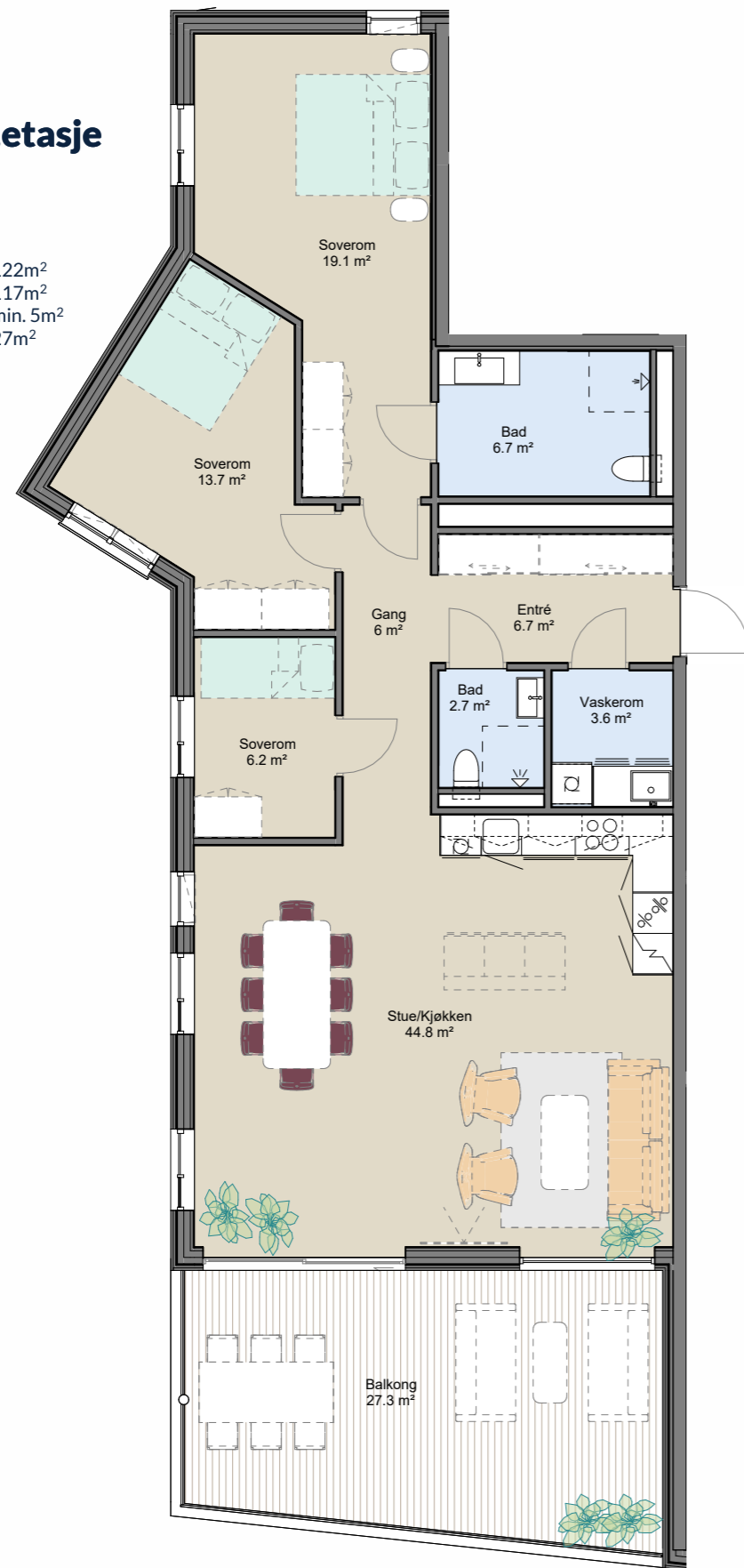
C2.3 - 2.etasje 3-roms

BRA: 88m²
BRA-I: 83m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 16m²



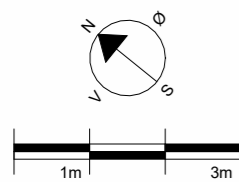
C2. 4 - 2.etasje 4-roms

BRA: 122m²
BRA-I: 117m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 27m²

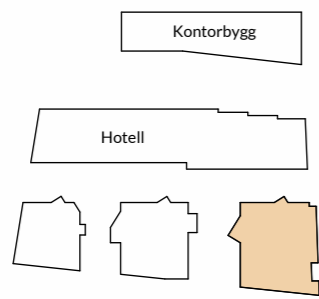


C3. 1 - 3.etasje 3-roms

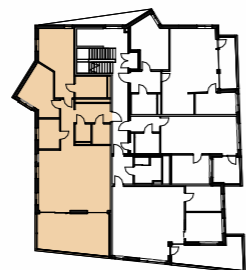
BRA: 82m²
BRA-I: 77m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 8m²



1:100 A4



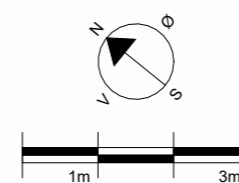
Bygg C



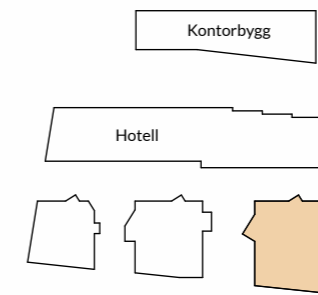
Plan



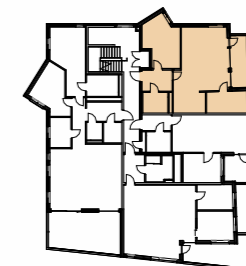
Nordvest



1:100 A4



Bygg C



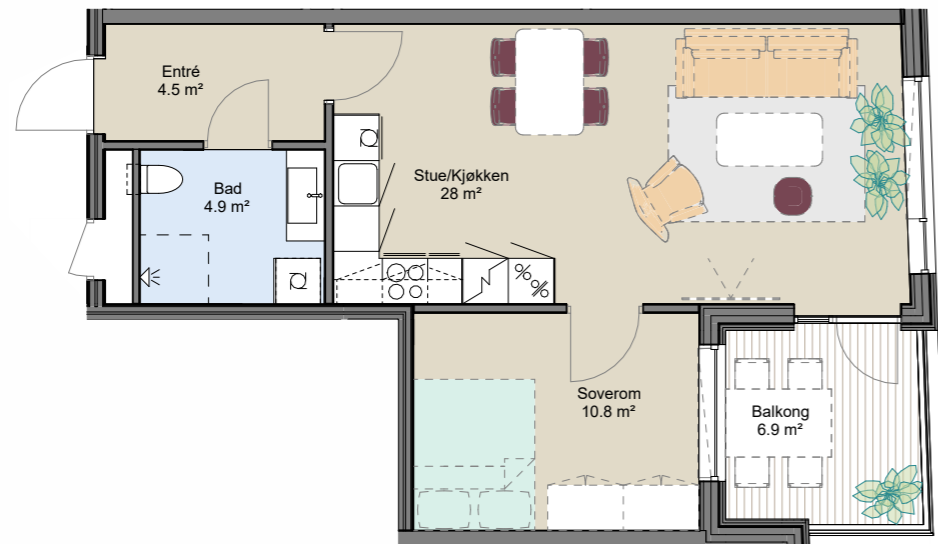
Plan



Sydøst

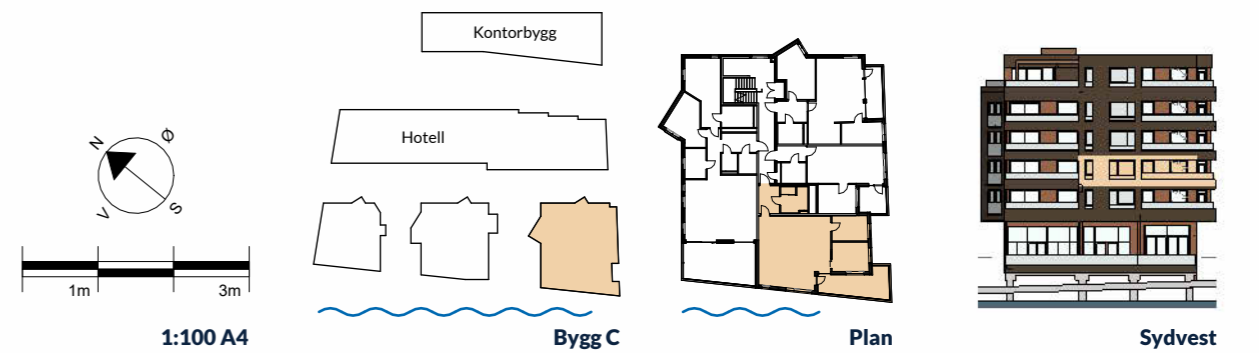
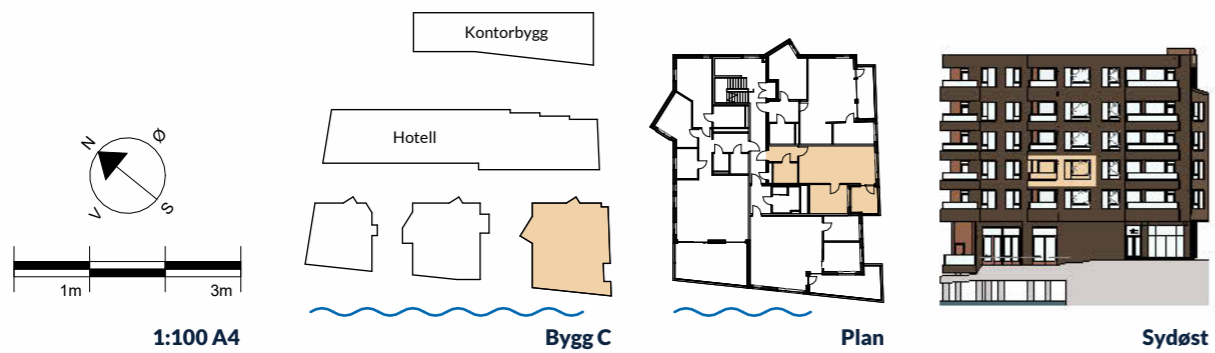
C3.2 - 3.etasje 2-roms

BRA: 58m²
BRA-I: 53m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 7m²



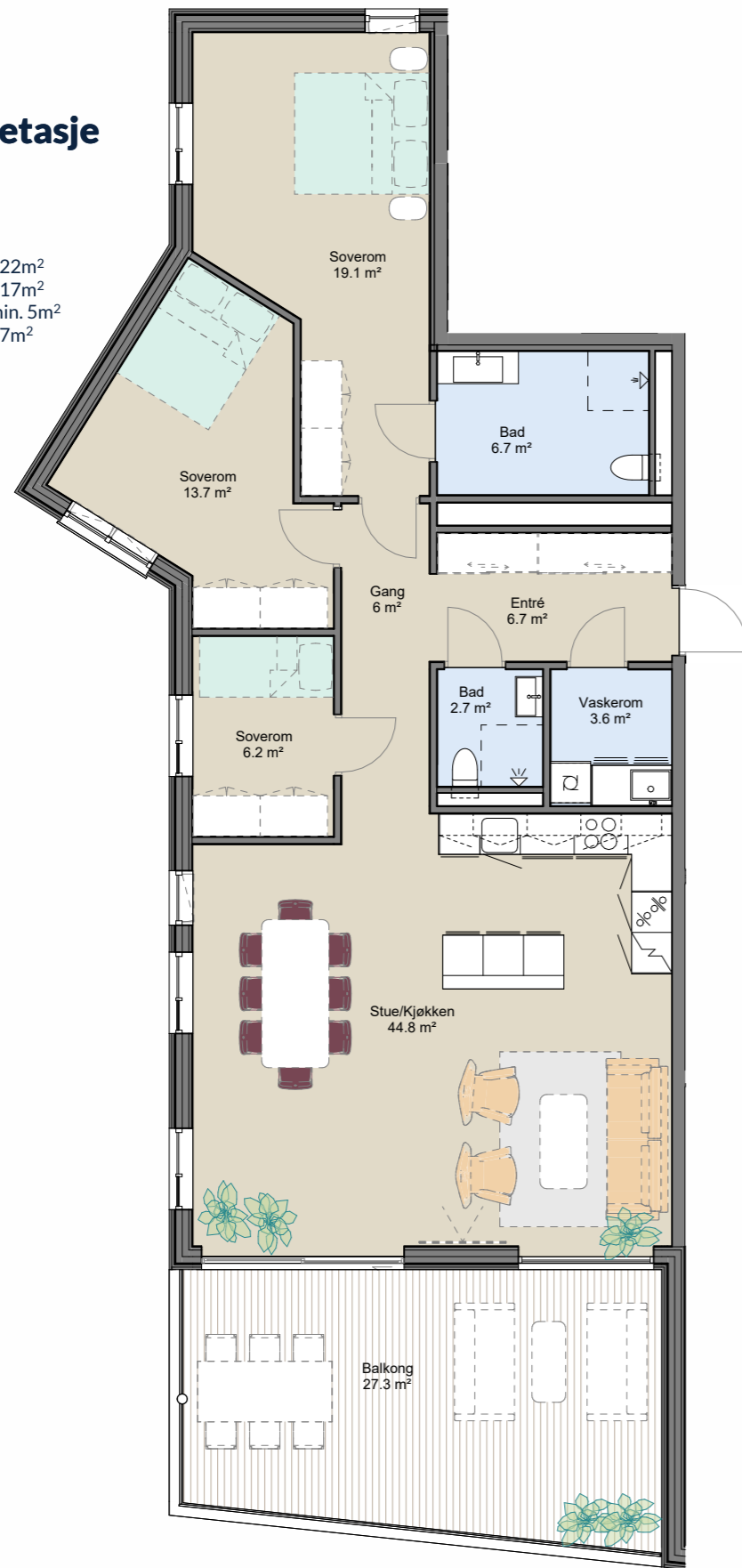
C3.3 - 3.etasje 3-roms

BRA: 88m²
BRA-I: 83m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 16m²



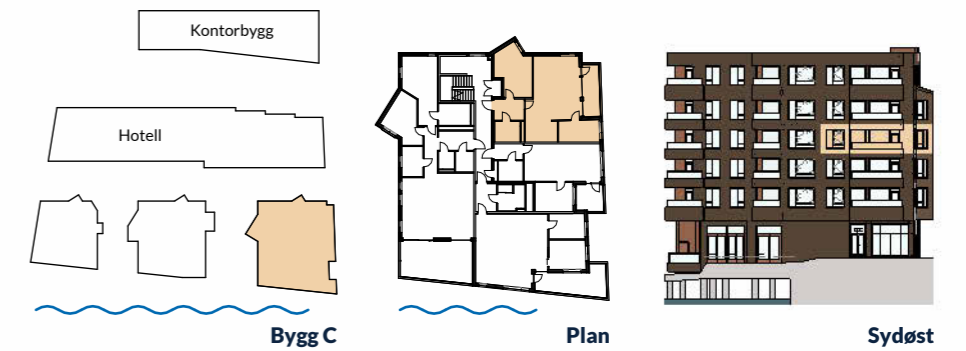
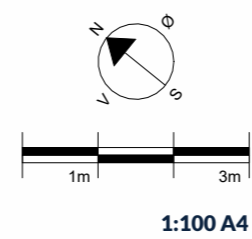
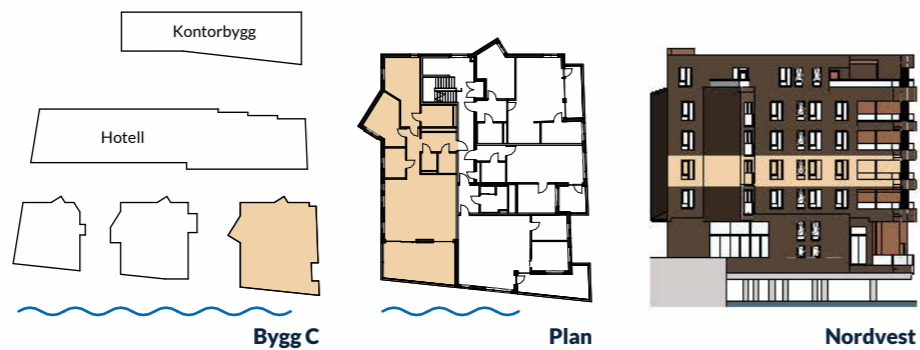
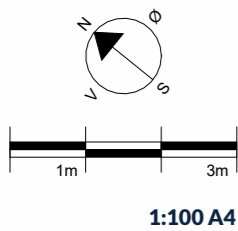
C3.4 - 3.etasje 4-roms

BRA: 122m²
BRA-I: 117m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 27m²



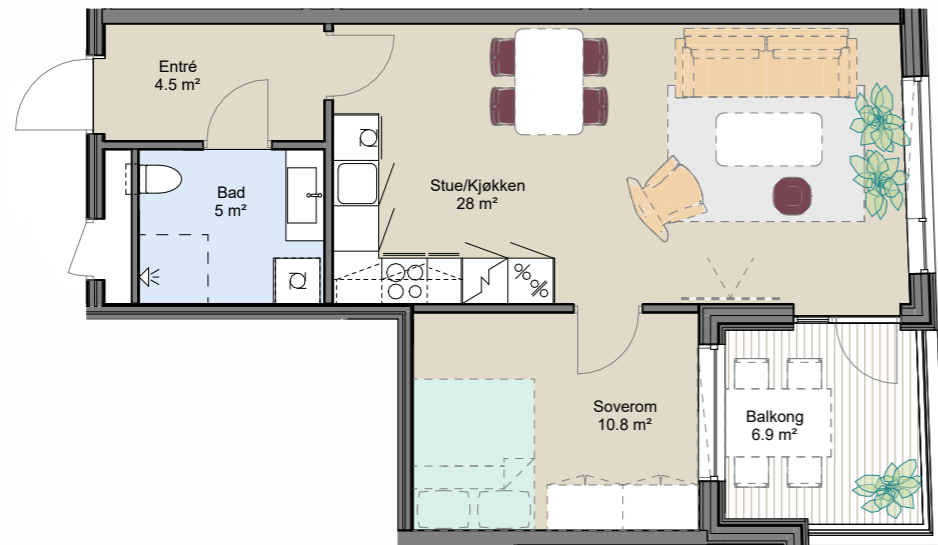
C4.1 - 4.etasje 3-roms

BRA: 82m²
BRA-I: 77m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 8m²



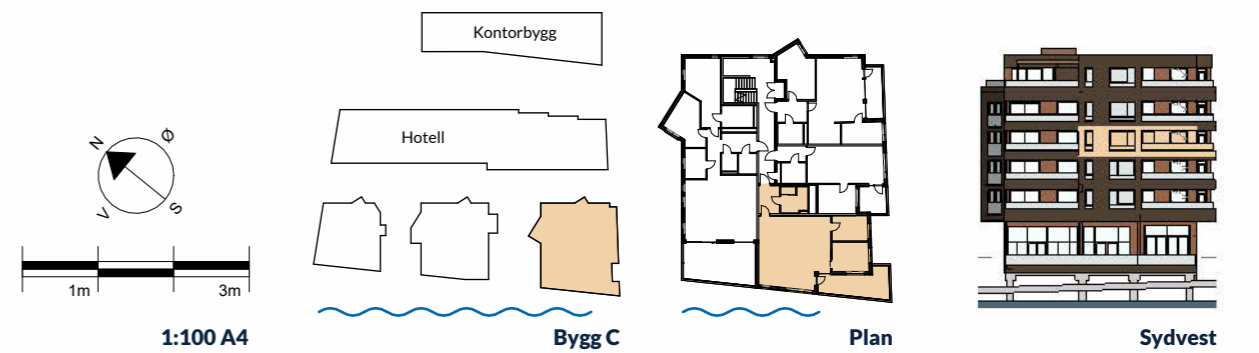
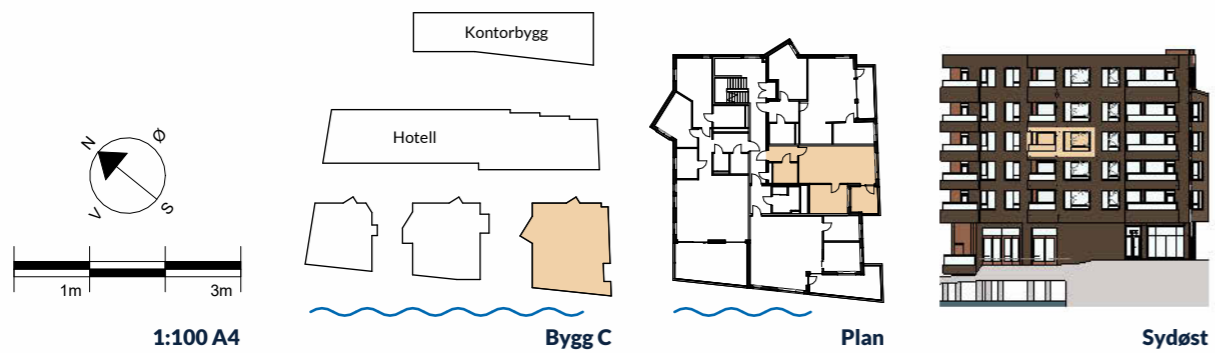
C4.2 - 4.etasje 2-roms

BRA: 58m²
BRA-I: 53m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 7m²



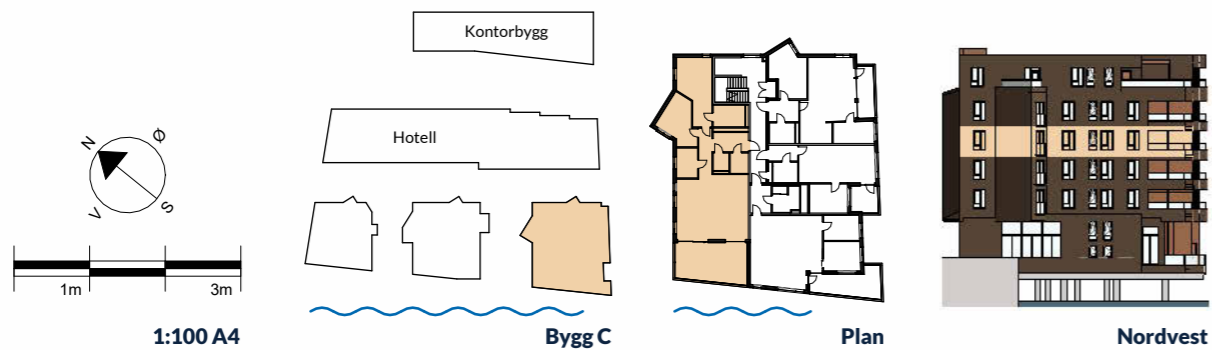
C4.3 - 4.etasje 3-roms

BRA: 88m²
BRA-I: 83m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 16m²



C4.4 - 4.etasje 4-roms

BRA: 122m²
BRA-I: 117m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 27m²



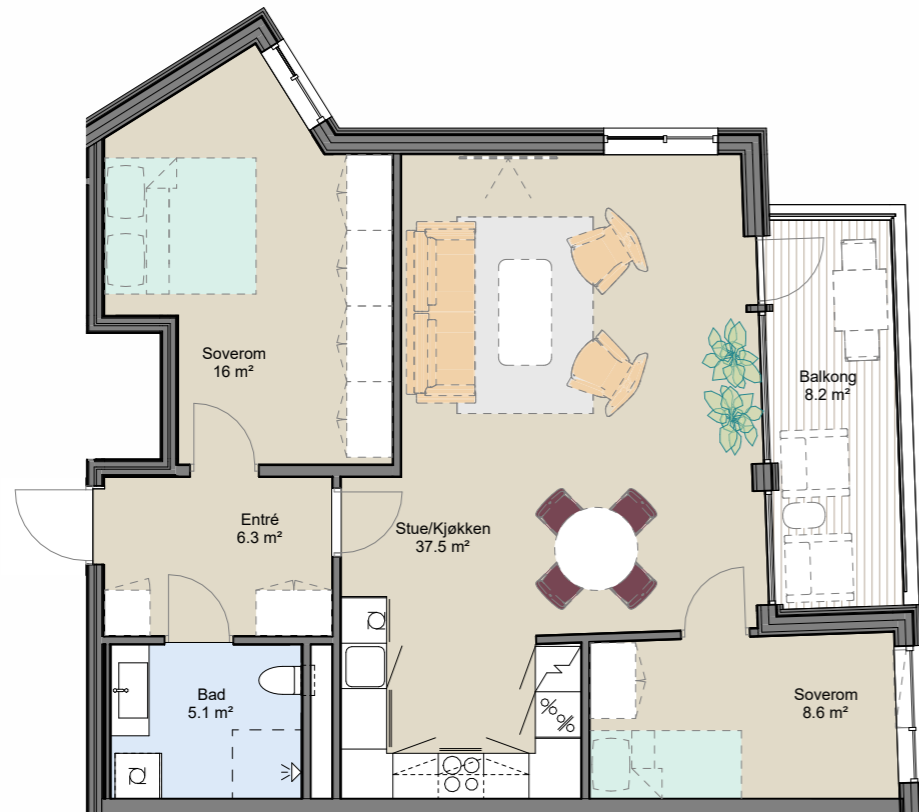
Illustrasjonsbilde fra C4.4. Avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilde fra C4.4. Avvik kan forekomme

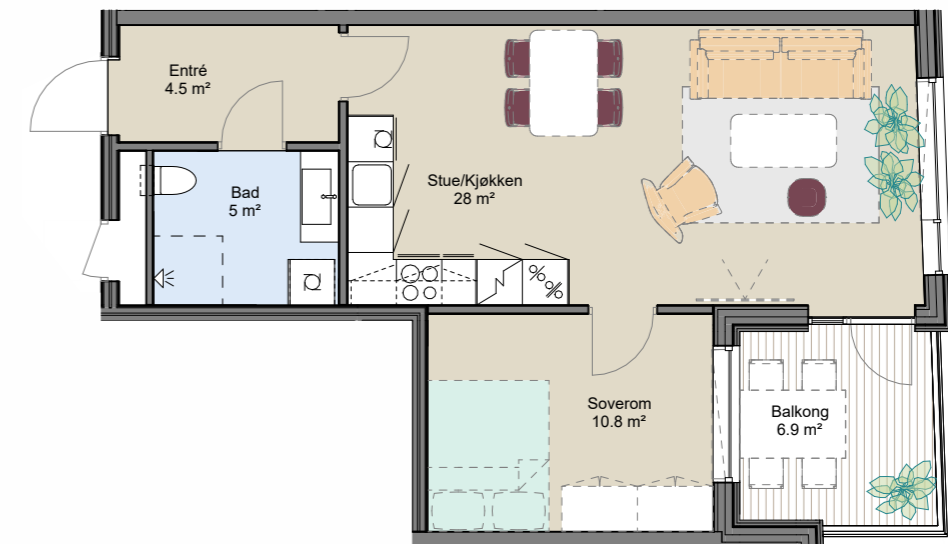
C5.1 - 5.etasje 3-roms

BRA: 82m²
BRA-I: 77m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 8m²



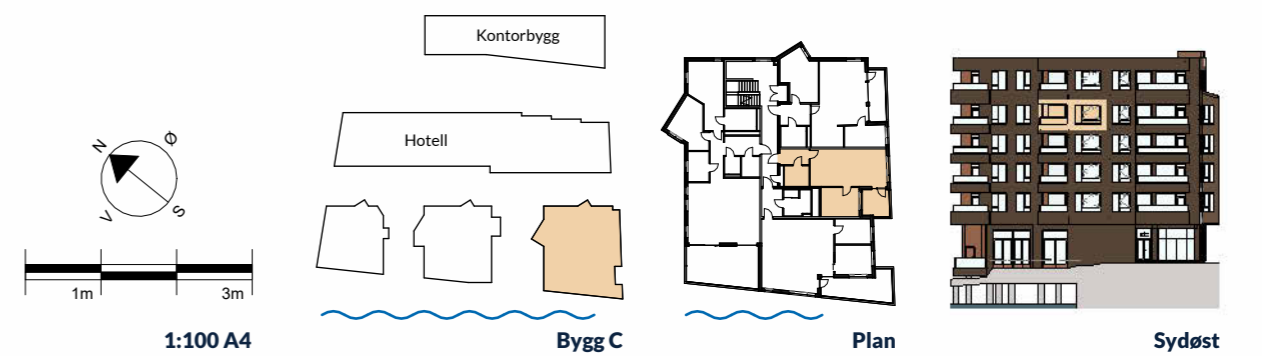
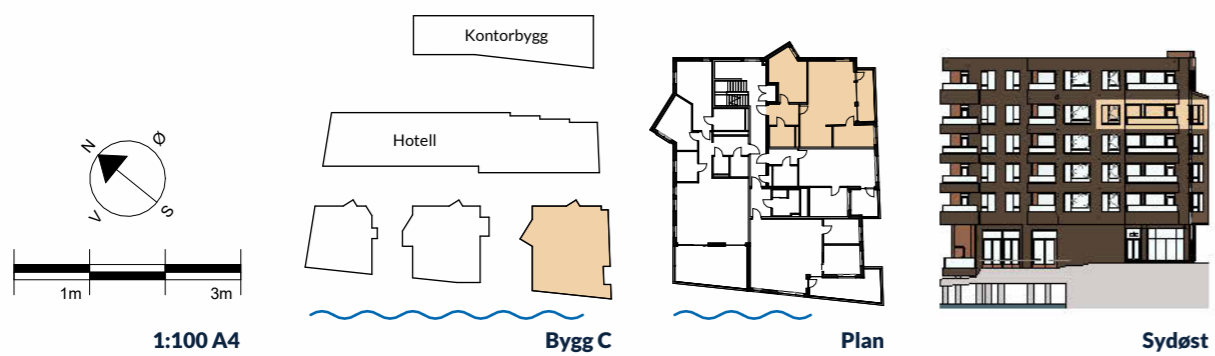
C5.2 - 5.etasje 2-roms

BRA: 58m²
BRA-I: 53m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 7m²



92

93



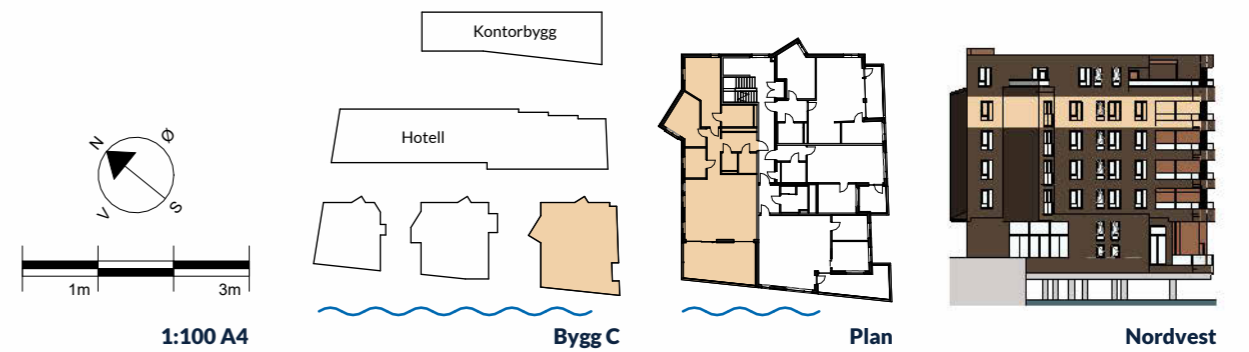
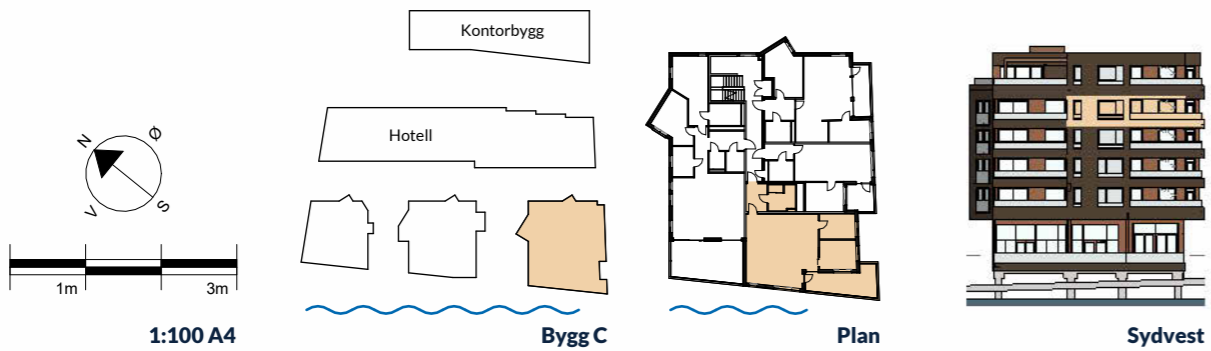
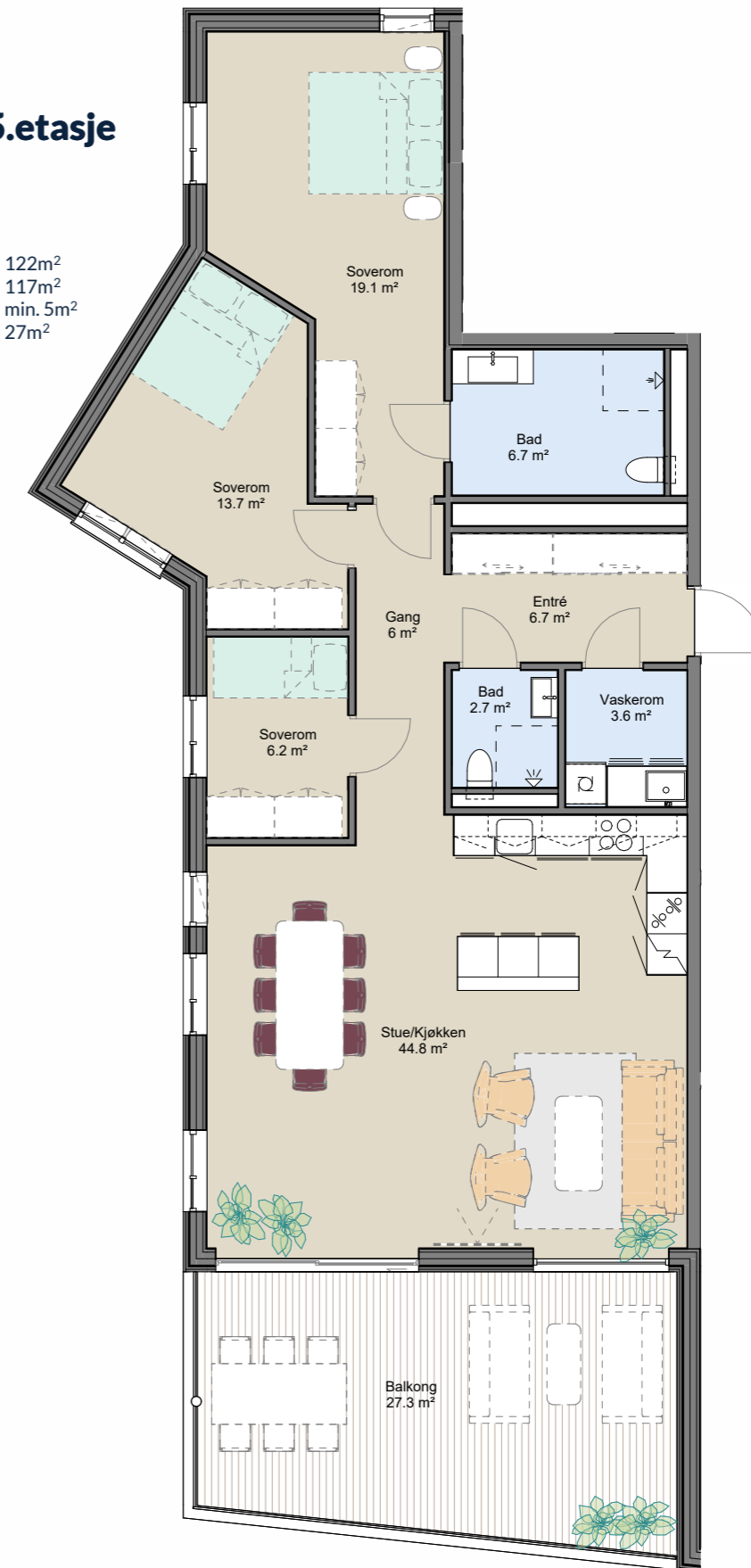
C5.3 - 5.etasje 3-roms

BRA: 88m²
BRA-I: 83m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 16m²



C5.4 - 5.etasje 4-roms

BRA: 122m²
BRA-I: 117m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 27m²



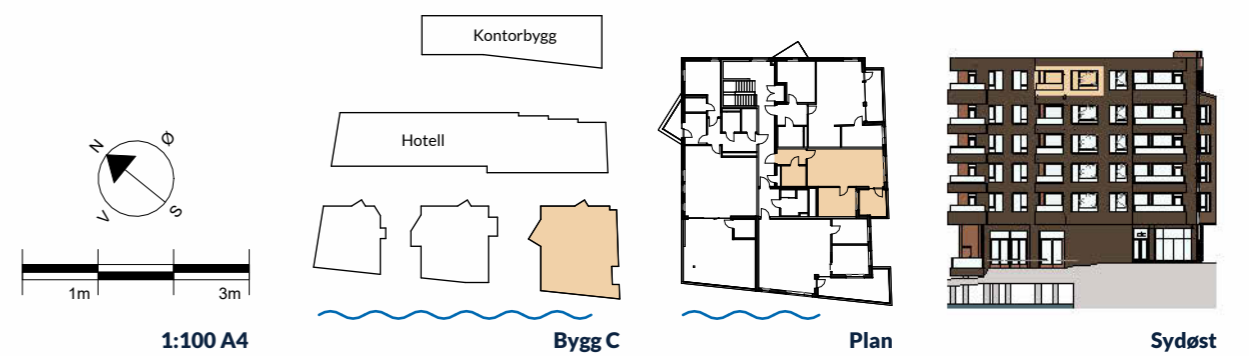
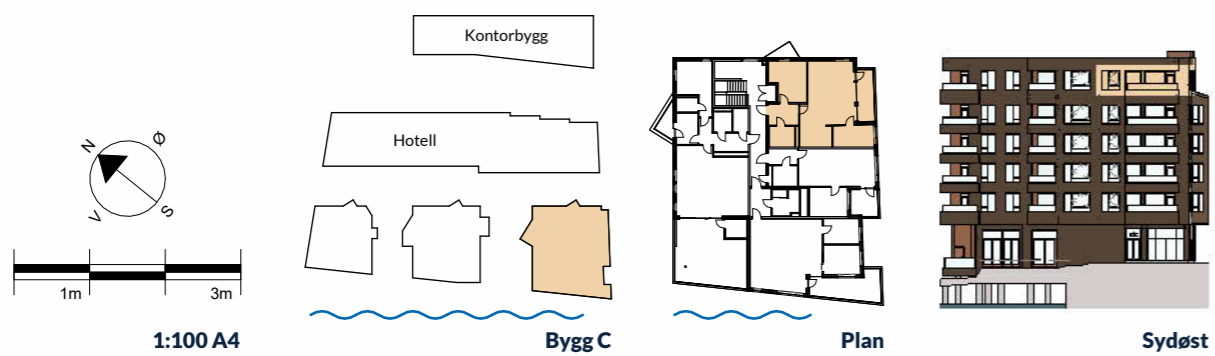
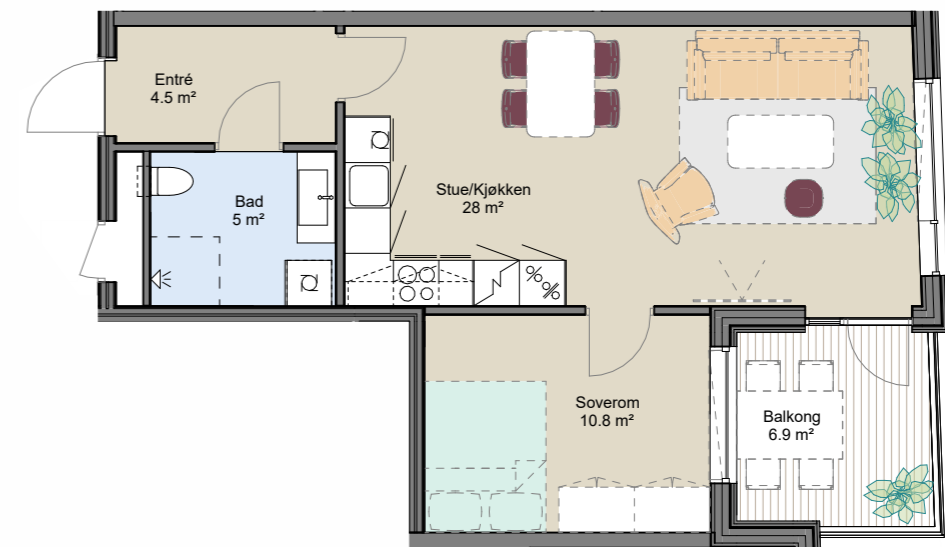
C6.1 - 6.etasje 3-roms

BRA: 79m²
BRA-I: 74m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 8m²



C6.2 - 6.etasje 2-roms

BRA: 58m²
BRA-I: 53m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 7m²



C6.3 - 6.etasje 3-roms

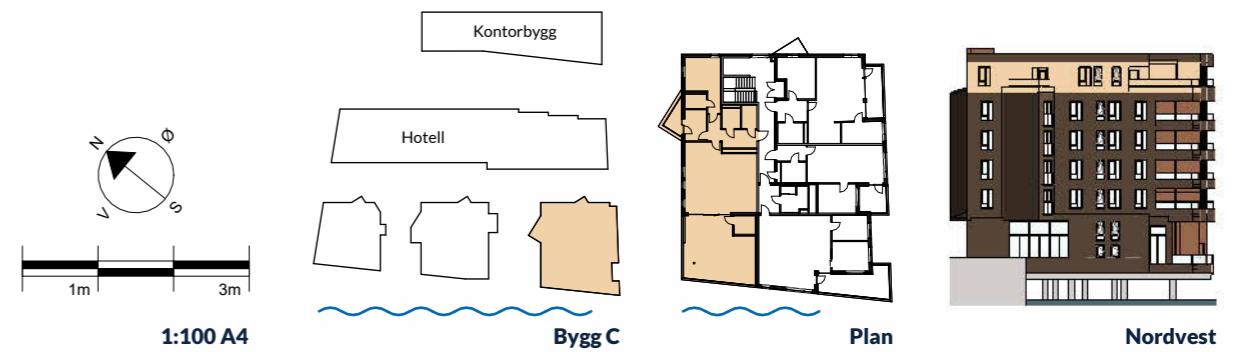
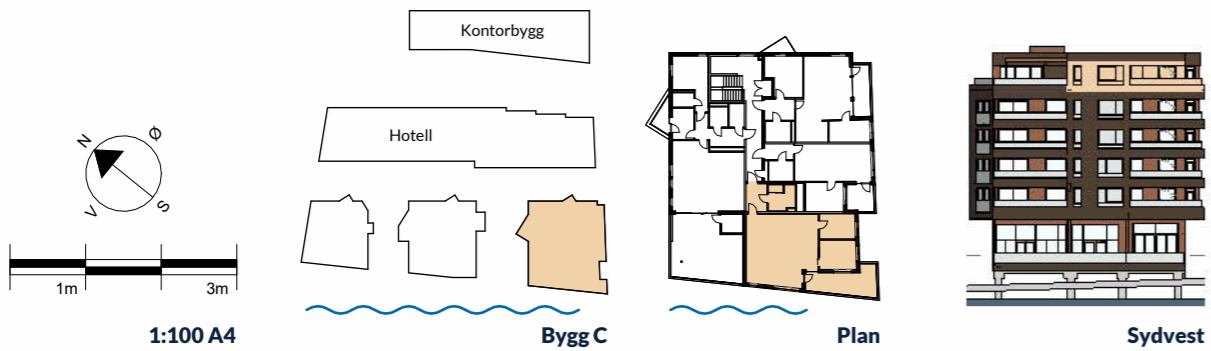
BRA: 88m²
BRA-I: 83m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 16m²



C6.4 - 6.etasje 3-roms

* utebod inkl. i BRA-I

BRA: 102m²
BRA-I: 97m²
BRA-E: min. 5m²
TBA: 45m²





100

101

Nøkkelinformasjon

SKIEN BRYGGE

Hovedoppdrag: 201250193
Underoppdrag: 1201250068 - 1201250122

KORT OM PROSJEKTET

Velkommen til Skien Brygge – Et sted å bo. Et sted å leve.

Skien Brygge byggetrinn 1, vil bestå av 3 boligblokker med totalt 51 leiligheter. Disse 3 byggene vil være på henholdsvis 5 - 6 etasjer. Samtlige boliger leveres med enten balkong eller privat takterrasse. Byggene huser også næring på bakkeplan. Næringsdelene i alle byggene kan bli benyttet til restaurant/spisested eller lignende med tilhørende uteservering.

Bygg A vil inneholde 10 leiligheter i bygg som går over 5 hovedplan. Det blir 1 stk. heis/ trappehus. På gatenivå vil det være et stort næringslokale.

Bygg B vil inneholde 19 leiligheter og 2 mindre næringslokaler på bakkenivå. Bygget går over 6 etasjer. Det blir 1 stk. heis/trappehus.

Bygg C vil inneholde 22 leiligheter og 1 næringslokale i bygg som går over 6 etasjer. Det blir 1 stk. heis/trappehus.

Leilighetene leveres nøkkelferdige med høy standard på innredning og utstyr, med en variert miks av gode 2-roms til romslige 4/5-roms leiligheter tilpasset en variert beboersammensetning.

Prosjektet anlegges med eget garasjeanlegg i grunnen under byggene. Tilkost til parkeringsanlegget blir ved prosjektets nordside, og heisadkomst fra hvert boligbygg.

I tillegg består prosjektets fase 1 av et hotellbygg, samt et kontorbygg.

OPPDRAKSANSVARLIG

Privatmegleren Telemark
Adresse: Torggata 7, 3724 Skien

Ansvarlig eiendomsmegler:
Thomas André Hansen
Tittel: Eiendomsmegler MNEF
Mob.: 98 20 42 24
Epost: tah@privatmegleren.no

Ingrid Reiso
Tittel: Eiendomsmegler MNEF
Mob.: 99 15 67 51
Epost: ingrid.reiso@privatmegleren.no

SELGER / HJEMMELSHAVER

Selger er Skien Brygge Utvikling AS, org. nr. 924 751 991. Hjemmelshaver er Skien Brygge AS, org.nr. 915 773 834 og Bane Nor Eiendom AS org. nr. 980 374 505

Prosjektet er et samarbeid mellom Bane Nor Eiendom AS og J.B. Ugland Eiendom AS.

ARKITEKT

Børve Borchsenius Arkitekter AS

ADRESSE / EIENDOMSBETEGNELSE / TOMT

Gnr. 300 bnr. 5385 i Skien kommune – eiet tomt.

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

Det er planlagt flere byggetrinn på eiendommen som utgjør Skien Brygge. 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 at tomten kan bli oppdelt i flere parseller.

EIERFORM

Selveierleiligheter

FELLESAREAL / UTOMHUSPLAN / FELLESFUNKSJONER

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

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 eller hver bygningskropp kan det være utomhusanlegg som naturlig tilhører det enkelte sameie, hvor disse har alle rettigheter og plikter. Se utomhusplan. Skien kommune overtar øvrige soner definert som offentlige soner.

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 i hovedsak aluminiumsplater i kombinasjon med noe 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. Romskjema går foran leveransebeskrivelse ved motstridende opplysninger.

Garderobe, vaskeromsinnredning, inventar, løssøre og annen stipt innredning som kommer frem av plantegningene leveres ikke.

Alle vinduer skal leveres klargjort for screens med nødvendig tomrør etc.

Se leveransebeskrivelsen for mer og detaljert informasjon.

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

AREALER

Arealbegrep og arealmåling er i iht. NS 3940:2023 fra Standard Norge. Arealene oppgitt på tegning og i prislister er angitt i:

BRA (boligens bruksareal). Summen av BRA-i, BRA-e, og BRA-b.

BRA-i (internt bruksareal): Arealet innenfor boenheten. Inkludert sjakter.

BRA-e (eksternt bruksareal): Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som eksempel boder.

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 eget garasjeanlegg under byggene. Parkeringsplass i garasjekjeller er valgfritt, men inntil en p-plass kan kjøpes og bestilles som tilvalg. Se prislister. Det er mulighet for ladestasjon for EL-bil. Ladestasjon bestilles som et tilvalg.

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.

HC plasser vil bli «frie» og ev tinglyst plass må midlertid byttes med HC plass, dersom beboer har et dokumentert behov. Dette sikrer rettferdighet mht behov for HC plass også i fremtiden.

GJESTEPARKERING

Ferdig utbygd vil gjesteparkering være etter gjeldende bestemmelser. Gjester kan benytte seg av parkeringshus på lik linje med hotellet, kontor etc.

SYKKELPARKERING

Avsatt plass til sykkelparkering kommer frem av utomhusplan. Det er også sykkelparkering i garasjeanlegget.

FREMDRIFT

Estimert overtakelse av boligene er beregnet til: Bygg A og B: 01.03.2028 (da med rett til å overlevere 4 mnd tidligere) og for Bygg C: 01.07.2028.

Antatt byggestart er 3. kvartal 2026. De første boligene vil ferdigstilles cirka 18 måneder etter at grunnarbeidene er gjennomført. Selger har tatt forbehold om at byggarbeidene ikke blir igangsatt før Selgers forbehold er frafalt (se «Forbehold»). Dette tidspunktet er foreløpig og gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligene klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Dersom selger frafaller forbeholdene, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode innenfor 3 måneder. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden. Selger skal senest 6 uker før ferdigstillelse 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 overtakelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtakelsesforretning vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter, fellesarealer, tekniske installasjoner og øvrige byggetrinn.

Boligene skal leveres i byggrensjort 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 ferdigstillelse 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 godkjent rammetillatelse 19.10.2023, med påført noen mindre endringer 04.06.2025.

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, TEK17.

Selger har ansvaret for at det foreligger midlertidig brukstillatelse på bolig senest ved kjøpers overtakelse. Det er også selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse.

OPPVARMING

Bygget tilkobles nærvarmeanlegg.

Det leveres forbruksmåler for oppvarming i/til hver leilighet.

Vannbåren gulvvarme i gangareal, stue og kjøkken som hovedoppvarming av leilighet. El. varmekabel eller vannbåren i badegulv. På soverom leveres panelovner. Det leveres ikke oppvarming i innvendige boder.

VENTILASJON

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

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

Eiendommen inngår i reguleringsplanen for Skien Brygge som ble vedtatt 15.12.2016 av Skien kommune.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for at Skien Brygge kan utvikles som en levende del av sentrum med et balansert samspill mellom ulike funksjoner som skaper liv i de offentlige områdene og som spiller på lag med det øvrige sentrum.

Reguleringsplanen definerer de fysiske rammevilkårene for en byutviklingsstrategi for å:

- gjenetablere kontakten med vannet både fysisk og visuelt
- gjøre det attraktivt å bo i sentrum - etablere nye sentrale kontorlokalteter
- tilføre en urbanitet som gir en levende by med større mangfold
- skape en god by å besøke
- styrke handelsgrunnlaget
- skape et interessant mål for turister
- bidra til lokal og regional identitetsbygging
- skape et variert tilbud av boliger

Området Nivå 1 er regulert til følgende formål:

- Område for bebyggelse og anlegg
 - o Energianlegg(trafo) / vann- og avløpsanlegg / øvrige kommunaltekniske anlegg
- Område for kombinert bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Sentrumsformål / Energianlegg / vann- og avløpsanlegg / parkeringsanlegg / trase for teknisk infrastruktur

Område Nivå 2 er regulert til følgende formål:

- Områder for bebyggelse og anlegg
- Områder for bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Vei, fortau, sykkelvei/-felt, torg, gangarealer
- Områder for kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Områder for grønstruktur
- Områder for grønstruktur kombinert med samferdselsarealer og teknisk infrastruktur
 - o grønstruktur vei, sporvei/forstadsbane, gangareal, fortau, kjørevei

- Områder for grønstruktur kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - o Friluftsområde i sjø og vassdrag, farled, småbåthavn
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Hensynssoner

Område Nivå 3 er regulert til følgende formål:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Gang- / sykkelvei (bro)

Rekkefølgekrav:

- Elvebunn
- Bebyggelse og anlegg
- Kjøreveier, parker, torg og fortau

Området er i stor utvikling og det må påregnes byggeaktiviteter i årene som kommer. Destinasjonen består av flere delområder.

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler.

RETTIGHETER OG TINGLYSTE FORPLIKTELSE

Servitutter i grunn: 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

Selgeren er pliktig til å tegne ansvarsforsikring som skal dekke erstatningsansvar for skade selger og hans underleverandører kan påføre forbrukeren eller tredjemannsperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Kjøper må selv ved overtakelse tegne innboforsikring.

EIENDOMSSKATT

Faktureres direkte fra Skien kommune sammen med de kommunale avgiftene.

FORMUESVERDI

Formuesverdien 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 vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til forretningsfører.

Boligen kan fritt leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøte.

Parkeringsplasser kan kun leies ut til andre boligeiere innenfor prosjektet Skien Brygge. Boder kan kun leies ut til andre boligeiere i samme eierseksjonssameie.

FORRETNINGSFØRER

Selger har engasjert GBBL som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader. Avtalen gjelder frem til den blir sagt opp. 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 ferdigstilling.

VEDTEKTER

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

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

BESKRIVELSE AV SAMEIET

Det foreligger forslag til budsjett for eierseksjonssameiet, dette er estimert basert på dagens prisnivå på tjenester og ut ifra forventet omfang av forbruk. Man må påregne at dette vil bli justert før innflytning og etter at sameiet har vært i normal drift.

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendige for

drift av bygget. Det gjelder bl.a. for drift av heis, ventilasjon, sprinkleranlegg og andre tekniske installasjoner."

Det første byggetrinnet er planlagt med 51 leiligheter, samt 4 stk. næringsseksjoner vil sameiet være regnskapspliktig, og sameiet skal registreres i foretaksregisteret.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet iht. lov om eierseksjoner § 23. Eierseksjonsloven kommer til anvendelse for eierseksjonssameiet og driften av dette.

FELLESKOSTNADER

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

Driftskostnader utgjør bygningsforsikring, fellesstrøm/energi, forretningsførsel, tilgang til trådløst fibernett, drift av bygningsmassen, renhold av fellesarealer, snømåking og plenklipping, vedlikehold samt generell drift av sameiet.

Det vil bli etablert system for måling av energiforbruk for den enkelte leilighet. Dette forbruket, innboforsikring, TV/internett samt kommunale avgifter og eiendomsskatt dekkes av den enkelte beboer og kommer i tillegg til felleskostnadene.

Styret i sameiet har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter og gjennom dette sørge for at sameiet til enhver tid har en sunn økonomi. Se prislister som viser budsjetterte felleskostnader pr. måned pr. bolig. Selger kan på vegne av sameiet og garasjesameiet inngå avtale om forretningsførsel og andre drifts- og serviceavtaler m.m. på inntil fem år.

NÆRVARMEANLEGG

Boligene og byggene i Skien Brygge prosjektet får levert varmt vann til vannbåren gulvvarme og oppvarming av tappevann og energi til kjøling fra et nærvarmeanlegg basert på bergvarme. Hver bolig utstyres med individuelle forbruksmålere som måler forbruket av energi fra nærvarmeanlegget. Kostnader for andel av energi brukt i fellesarealer faktureres som en del av felleskostnader til boligen.

Nærvarmeanlegget kan bli solgt av utbygger til en ekstern aktør for kommersiell drift, eller det kan bli besluttet at det skal driftes som en del av felleskostnader. Boligeierne og boligsameiet vil få levert energi fra nærvarmeanlegget og energiprisen vil bli levert til markedsmessig prisnivå. Prisnivået for energi per kWh som leveres fra nærvarmeanlegg vil være på tilsvarende nivå som man må betale for elektrisk energi inklusive spotpris, nettleie, fastledd, avgifter og påslag. Boligsameiet/boligeierne vil måtte forplikte seg til å kjøpe energi fra nærvarmeanlegget og vil bli regulert i fremtidig avtale.

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Boligene selges til fast pris. Avtale om kjøp forutsettes inngått på selgers standard kjøpekontrakt. Se vedlegg til prospekt for utkast av kontrakt.

Ved kjøp av bolig i sameiet må du melde deg inn i GBBL dersom du ikke allerede er medlem.

Oppgjøret mellom partene foretas av PrivatMegleren.

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

Kjøper betaler følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Tinglysing av skjøte	Kr 545,-
Tinglysing av evt. pantobligasjon	Kr 545,-
Grunnboksutskrift	Kr 280,-
Oppstartskapital i Sameiet	Kr 5 000,-
Dokumentavgift – 2,5 % av tomteverdien	ca kr 3 700 – 11 500,-

Omkostningene forfaller til betaling i forbindelse med overtakelsen.

Det tas forbehold om endringer i de offentlige gebyrene.

BETALINGSPLAN

Ved kontraktinngåelser betaler kjøper et forskudd på kr 150 000, -. Innbetalingen forutsetter at prosjektets forbehold er løftet, og 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 overskjøtet, 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 kjøpet/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).

FINANSIERING

Kjøper skal ved budaksept, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtakelse.

Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan selger heve avtalen. Dersom selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal evt. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke. Hvis du ønsker en rask avklaring på finansielle forhold, ta kontakt med PrivatMegleren som har agentavtale med Nordea på finansielle tjenester og mottar godtgjørelse for dette.

TILVALG

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

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 bustadoppføringslova.

SELGERS FORBEHOLD

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i nevneverdig grad.

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 dette, og annet betinger ikke prisendring.

Næringsareal i 1. etasje vil bli tilpasset aktuell leietaker, hvilket kan medføre endringer også på fasade.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

For balkonger, terrasser og markterrasser tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i utforming. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, utsiktsbilder og datagenererte bilder, plantegninger og bilder i prospektet, samt video, 3D boligvelger og 3D visningsleilighet, bilder og illustrasjoner på hjemmesider og i nettannonser, er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, produkter, møblering, beplantning, byggenes plassering og arkitektoniske detaljer, mv. som ikke inngår i leveransen i prosjektet eller den enkelte leilighet.

Det henvises til kontraktstegning, leveransebeskrivelse og romskjema for hva som inngår i leveranse. Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og kontrakts tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran. Romskjema går foran leveransebeskrivelse ved motstridene opplysninger.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke har innvirkning på forespeilet standardnivå og kvalitetsnivå.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner, samt knirk i gulv ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard under byggingen.

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligene. Alle boliger bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggkre.

Balkongenes og terrassenes bruttoareal fremkommer av salgsoppgave og kontrakts tegning. Størrelse, arrondering og utførelse kan måtte endres i detaljprosjektering. Kjøper må akseptere et arealavvik inntil +/- 5 % uten at dette kan påberopes som en mangel.

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

Det tas forbehold før byggestart besluttet:

- At prosjektet har oppnådd 50 % solgte leiligheter iht. totalverdien i prislisen
- Nødvendige tillatelser fra offentlige instanser er gitt.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.08.2027 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/frafalt.

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, stakelucker, 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.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter forbrukerens overtakelse av boligen. Når slik areal er ferdigstilt vil sameiets styre innkalles til en ferdigbefaring, hvor arealet gjennomgås sammen med utbygger, befaring protokolleres.

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

Leiligheter under 50m2 kan være utformet slik at de ikke tilfredsstiller krav til tilgjengelig boenhet. For mer detaljer, konferer megler.

Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene etter nærmere bestemmelser i bustadoppføringsloven. Unnlattelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Kjøper er kjent med at prosjektet er del av en større utbygging på Skien Brygge, og at det kan bli endringer i den regulerte/planlagte utbygging i tilstøtende planområder. Kjøper kan ikke motsette seg (ved klage eller på annet vis) videre utbygging av Skien Brygge (herunder områder som grenser til eierseksjonssameiets eiendom) som er i tråd med gjeldende plangrunnlag. Det må i anleggsperioden påregnes ordinær anleggstrafikk og – støy. Kjøper er gjennom sin deltakelse i eierseksjonssameiet forpliktet til å bidra til at "konseptet" Skien brygge, slik det er markedsført av selger, ivaretas og videreføres.

DOKUMENTER SOM UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE

Vedlegg til prospekt for Skien Brygge

- Salgstegning, etasjeplaner og fasader
- Leveransebeskrivelse/romskjema
- Utomhusplan/Reguleringsplan
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Budsjett for felleskostnader
- Grunnboksutskrift og servitutter
- Selgers standard kjøpekontrakt

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

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Prospektet er av godkjent av selger og utarbeidet av Skien Brygge Utvikling AS og meglere.

Sted/dato



Illustrasjonsbilde.
Avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilde fra C4.4.
Avvik kan forekomme



112

113



Illustrasjonsbilde fra C4.4.
Avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde B5.4.
Avvik kan forekomme

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	VVS	Ventilasjon	Annet
Entré/Gang	1-stavsparkett eik lys. Bredde 190 mm.	Sparklet og malte gipsplater/ betong. 9 utvalgte valgfrie Jotun farger, inntil 3 farger pr leilighet, men kun en farge pr rom: Balansert: Refleksjon, Gentle Whisper, Devine Jordnær: Skandinavisk lys, Space, Laurbær Karakter: Muskuattnøtt, Modern Beige, Frostrøk	Sparklet og malt nedforet gipshimling. Hvit.	Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK 400 *). Grunnbelysning leveres.	Sprinkelhode i tak. Vannbåren gulvvarme.	Enkelte leiligheter vil ha ventilasjonsaggregatet for leiligheten over himling i entre/ gang.	
Stue/Kjøkken			Sparklet og malt gips/betonghimling. Hvit. Synlig V-fuge i betongelementer i tak.	Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK 400 *). Grunnbelysning leveres. LED-spotter eller lysskinne leveres under overskap.		Kjøkkenventilator fra Røros metall type 251 eller likeverdig. Lufttilførsel og avtrekk via ventilasjonsanlegg.	Kjøkken innredning iht tegning fra Drømmekjøkken. Valgfritt 6 ulike fronter: Sinatra: mørk eik/lys eik Primo: Antrasitt, Hvit, Kasjmir, lysegrå Lamitnat benkplater, valgfritt 6 ulike modeller 3 valgfrie håndtak Inkluderte Elextrolux hvitevarer som kjøl- og frysenskap, oppvaskmaskin, induksjon koketopp og stekovn i høyskap der dette er mulig.
Soverom/ Sovealkove/ Mesanin				Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK 400 *). Grunnbelysning leveres. Klargjort for elektrisk oppvarming, varmeelement leveres, men monteres etter kundens ønske.		Lufttilførsel og avtrekk via ventilasjonsanlegg.	
Garderobe (Walk-in)						Dersom egen lufttilførsel og/ eller avtrekk så vil dette gå via ventilasjonsanlegg.	

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	VVS	Ventilasjon	Annet
Bad/Hovedbad (1. bad i hver leilighet anses som hovedbad)	60x60 cm fliser, gjennomfarget, 3 fargevalg: Antica: White, Ivory og Taupe I nedsenket dusjområde: 5x5 cm fliser.	60x60cm fliser på vegg, farge som gulv.	Sparklet og malt gips.	Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK 400 *). Led downlights med dimmer. Varmekabler med termostat dersom det ikke er etablert egen vannbåren varmekurs.	Gulvvarme. Dusjvegger med dusjgarnityr med Rainshower og hånddusj. Servantbatteri med push downventil, som type FMM 8063-5010 eller likeverdig. Veggmontert toalett med skjult sisterne, WC skål og hardsete med mykstenging som type Porsgrunn Seven D Image 78220 med hvit trykknapp for ¼ og hel spyling. Rammetype Grohe/Geberitt eller likeverdig.	Avtrekk går via ventilasjonsanlegget.	Innredning fra Foss bad valgfri hvit eller sort. Servantskap med 2 skuffer (50 cm har en skuff) og helstøpt porselensvask i henhold til tegninger. Speil med Led lys og stikkontakt.
Bad/Gjestebad - sekundær (Bad som ikke regnes som hovedbad)	60x60 cm fliser, gjennomfarget, 3 fargevalg. Oppkantflis på vegg. I nedsenket dusjområde: 5x5 cm fliser.	Sparklet og malte gipsplater / betong. 3 utvalgte valgfrie farger. Kun en farge per rom.		Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK 400 *). Grunnbelysning leveres. Varmekabler med termostat dersom det ikke er etablert egen vannbåren varmekurs.	Gulvvarme. Kvaliteter på WC, vask, eventuell dusj og annet av innredning som for hovedbad.		
Bod/Vaskerom Vaskerom	60x60 cm fliser, gjennomfarget, 3 fargevalg. Oppkantflis på vegg.				Opplegg for vaskemaskin og med gulv sluk. (for leiligheter uten vaskerom leveres det opplegg for vaskemaskin på ett bad, for C1.2 i Vaskenisje.	Avtrekk går via ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsaggregat på vegg iht tegning.	Utslagsvask i C2-5.4
Utebod A 5.1 og C 6.4							
Balkong/ Takterrasse/ Terrasse	Royalimpregnerte gulvbord, 28x120 mm.	Varierende overflater i henhold til fasade materiell og konstruksjon.	Betong Slett og homogen farge på overflaten ned mot balkongen. (Dersom det besluttes å kle underkant av balkonger så kan det bli annet materiale enn betong og materiale og utførelse vil da bli bestemt av arkitekt.)	Utvendig lampe/lys på vegg. 1 dobbelt stikk.			
Trapperom	Koksgrå gjennomfarget keramiske flis, 30x60 cm i trapperom og trapp.	Sparklet og malt gips/puss/ betong. Farger (avklares senere i prosjektet). Eikespileløsninger i hovedetasje for en vegg. Det kan også bli utført som synlig betong som ikke vil bli malt.	Malt Cembrit Troidtekt Black 207/sort 207 himlingsplater. Det vil også kunne bli områder som har synlig betongoverflater eller alternativt malte flater.	Belysning etter lysberegning, med bevegelsessensor.		Forskriftsmessig.	Rekkverk med metallspiler i malt flattstål (ca 6x30mm). Håndløper i lakkert eik med avrundede ender.

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	VVS	Ventilasjon	Annet
Heis	Belegg, grått eller annen egnet farge som velges av tiltakshaver.	Stål og speil (i henhold til heisleveranse).	Plater/stål i henhold til heisleveranse.	Forskriftsmessig belysning/stikk i heissjakt			
El-sjakt	Betong, støvbundet klar.	Betong/gips, kun støvbundet behandling og ikke nødvendigvis farge.	Betong, støvbundet klar.				
Sportsbod i p- anlegg	Malt betonggulv med 100mm oppkant i grå farge.	Stenderverk og trekledning til ca 2,2m, spalte til tak mellom boder og over dør. Vegger med brannkrav blir tette til tak. Vegger mot gangarealer/ korridor males på koridorside.	Malt eller støvbundet betong, Lyd- og varmeisoleret himling etter konstruktivt behov.	Grunnbelysning i bodene med fellesbryter. Bevegelsessensor.		Forskriftsmessig.	Det må påregnes synelige tekniske føringer.
Felles bodareal / Korridor (ved bodareal), U1	Malt betonggulv med 100mm oppkant i grå farge.	Stenderverk og trekledning til ca 2,2m, spalte til tak mellom boder og over dør. Vegger med brannkrav blir tette til tak. Vegger mot gangarealer/ korridor males på korridorside.	Malt eller støvbundet betong, Lyd- og varmeisoleret himling etter konstruktivt behov.	Lysarmaturer i fellesarealer 1 stk veggbryter ved hoveddør. Bevegelsessensor.			
Uteområde under tak	Støpte betongflater, brettskurt og støvbundet. Områder kan også få annen utforming som tilpasses fremtidig utomhusplan.	Variierende overflater i henhold til fasade materiell og konstruksjon.	Fasadematerialet føres inn i himlingen ved inngangsparti, eller det vil bli valgt annen egnet utførelse fra arkitekt.	Utvendig lampe/lys på vegg 1 dobbelt stikk. ledspotter i tak ved kafé og inngangsparti.			

*) Elektriske installasjoner i bolig. Detaljert elektrotegning fremlegges siden.
60*60 flis på bad/vask avhenger av at det oppnås tilstrekkelig fall. Alternativet er da 30*60 cm.
Leggeretning for parkett, gulv og eventuell spilekledning i under balkong kan variere fra det som er vist på illustrasjoner.



120

121



Leveranse- beskrivelse

GENERELT

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

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, romskjemaet og tegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Illustrasjoner kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, materialvalg, utomhusanlegg, blomsterkasser, levegger, beplantning, fargesetting, etc. I og med at detaljprosjektering ikke er ferdigstilt, kan det komme endringer i forhold til det som er illustrert på bilder, som eksempel er ikke taknedløp og utelamper på terrasser med på fasadene.

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 iht. 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 i hovedsak aluminiumsplater. Ved inntrukne balkonger vil utvendig kledning være vedlikeholdsvennlig trekledning av type rolyalimpregnert.

Innvendig kledning er gipsplater, men enkelte vegger vil også kunne være ubehandlet eller støvbundne betongvegger. Generelt vil overganger mellom ulike materialer (for eksempel skjøt mellom betongvegg og gipsvegg) kunne få bevegelse som vil kunne oppleves som «sprekker» fordi materialer har en naturlig bevegelse i forbindelse med temperatur, fuktighet og belastning som vil variere fra materiale til materiale. Netto høyde i leilighetene skal være minimum 2,5 meter. I bad, gang og entré må det påregnes redusert himlingshøyde ned til 2,2 meter grunnet framføring av tekniske installasjoner. Det må også påregnes innkassede kanalføringer i stue/kjøkken og sov.

Yttertak tekkes med asfaltpapp/takfolie.

BALKONGER OG TERRASSER

Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Balkong skal ha styrt avrenning med sluk/ nedløp. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/ snøsmelting osv. Balkonger utføres med et flytende tremmegulv utført av impregnerte terrassebord. Terrasser (markplan) leveres med impregnerte terrassebord og/eller som betongdekke.

REKKVERK

Rekkverk for balkonger i herdet og laminert glass (klarglass) sammen med oppkant lik fasade. Glasset føres opp til forskriftsmessig høyde. Glassplatede topplister av malt stål. Se også fasadetegninger.

Innvendig trapper i fellesareal har pulverlakkert rekkverk i stål med topplister av eik.

GULV

Alle rom i leilighetene, unntatt bad, WC og vaskerom, leveres med 1-stavs eikeparkett med minimum 2,5 mm slitelag, i farge lys eik. Gulv legges på trinnyddedempende underlag. Bad leveres med flis iht. beskrivelse på bad (se under bad). Vaskerom, gjestebad og sekundær bad leveres med flis.

Sportsboder i parkeringskjeller leveres med gulv av malt eller støvbundet betong, farge grå.

VEGGER

Boligens leilighetsskillevegger er utført i betong sparklet og malt, eller som godkjente lydvegger med gipsvegg som er sparklet og malt.

Innvendige lettvegger består av isolert bindingsverk av stålstendere eller trestendere kledd med gipsplater, sparklet og malt. Sparklete overflater på gipsplater utføres iht NS3420-T:2015. Helseparkles ikke.

Det kan velges mellom 3 utvalgte standardfarger begrenset pr. leilighet, hvor man må velge samme farge for hele rom.

Bad leveres iht. beskrivelse på bad (se under bad).

Sportsboder i parkeringskjelleren leveres med tette stenderverksvegger med trekledning ut mot øvrige fellesarealer opp til ca. 2,2 meter, åpning i øverste felt opp til tak tilpasset sprinkling. Skillevegger mellom boder utføres med tette stenderverksvegger med trekledning opp til ca 2,2 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 baderom.

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. Prosjektet har ikke innglassede/innebygde balkonger.

Balkong får nedforet himling. Det kan variere om det blir et nedforet skjørt eller ikke, og også hvor høyt skjørtet eventuelt blir. Det kan også avvike mellom etasjene. Illustrasjoner og boligvelger er produsert før dette er detaljert.

KJØKKENINNREDNING

Innredning leveres i omfang som vist på plantegninger. Kjøkkeninnredning leveres av Drømmekjøkkenet.

Avtrekkskanal vil få skjult fremføring fra kjøkken. Dekksider, sokkel og foringer leveres i samme utførelse/farge som kjøkkenfront.

Kjøkken leveres med laminat benkeplate med rett kant. Benkebeslag medregnes i stål utførelse med 1 stor kum. Det skal leveres led lys under overskap. Alle skapdører og skuffer leveres med demping. Bestikkinnlegg. Hjørnebenkeskap leveres med karusell i metall. Foringer over kjøkken til tak tilpasses hvert kjøkken med tanke på tekniske føringer og praktisk utføring.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer fra Electrolux. Helintegrert oppvaskmaskin med maks 49 db, stekeovn plasseres i høyskap der dette er mulig, og induksjonsplatetopp innfelt i benkeplate. Avtrekk fra kjøkken via ventilator med avkast over tak. Be megler om leveransebeskrivelse fra Drømmekjøkkenet for bad.

BAD

HOVEDBAD

Hovedbad (bad I) leveres med innredning fra Foss Bad, i omfang som vist på plantegninger, med 2 skuffer og helstøpt servant i porselen. Speil med LED lys.

Dusjvegger med dusjgarnityr med Rainshower og hånddusj. Servantbatteri med push down ventil, som type FMM 8063-5010 eller likeverdig.

Veggmontert toalett med skjult sisterne, WC skål og hardsete med mykstenging som type Porsgrunn Seven D Image 78220 eller likeverdig med hvit trykknapp for ½ og hel spyling.

Hovedbad leveres med flis på gulv og vegg med format 60 x 60 cm. Det kan velges mellom 3 forskjellige farger (fargevalg ikke avklart). Dusjsone leveres med nedsenk for å hindre vann inn på badegulv og 5 x 5 cm flis.

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

GJESTEBAD / BAD SEKUNDÆR (BAD II)

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

Bad II leveres med gulvflis som for hovedbad, men med malte vegger. Gulvflis har oppkant på vegg.

VASKEROM

Der det er bolig med vaskerom, leveres dette med samme kvaliteter på gulv, vegg og tak som for gjestebad, men med 60 x 60 cm fliser som standard.

GARDEROBE

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

INNVENDIGE DØRER I LEILIGHET

Innvendige kompaktdører med slett overflate, hvitmalt NCS 0500N og håndtak i børstet stål. Alle dører leveres med dørstoppere der dette er nødvendig.

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Det leveres ytterdør i solid utførelse med oppfyllelse av krav lyd/brann/klima/etc.

FELLES HOVEDINNGANGSDØRER

Det leveres dørpartier i utførelse lakkert aluminium 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 trevinduer med aluminiumsbeslag med 2 eller 3-lags energiglass med U-verdi $\leq 1,1$. Innvendig farge NCS0500N, fra 2.etg og oppover. Det kan bli enkelte aluminiumsvinduer i 1. etg. Utvendig farge vil bli valgt av prosjektets arkitekt og tilpasset fasadeuttrykket.

Vindusvask utføres fra hver enkelt leilighet eller fra balkong/terrasse. Vinduer med fastkarm må vaskes med stang fra bakkenivå, ved hjelp av lift eller med drone, i regi av sameiet.

Det vil være mulig å lufte naturlig i alle oppholdsrom, via enten vindu eller balkongdør.

SOLSKJERMING OG SCREENS

Solavskjerming leveres på vinduer i det omfang som er nødvendig for å ivareta TEK17-krav til termisk innneklima. Nødvendig omfang fastsettes etter beregning utført i detaljprosjekteringen.

På øvrige vinduer tilbys solavskjerming og/eller tilrettelegging som tilvalg. Det etableres uansett trekkerør etc. for forberedelse til utvendig solavskjerming for alle vinduer.

LISTVERK

Gulvlist leveres med eikelister, synlige spikerhull. Gerikter og foringer rundt innvendige dører leveres med hvitmalt lister og synlige stiftedører i regulert mønster. Innvendig omramming rundt vinduer og balkongdører utføres med innvendig utføring og listefri utførelse mot innside av yttervegg. Hovedinngangsdør til leilighet får hvitmalt foringer og gerikter med synlig stiftedører som settes i regulært mønster. Listefri overgang mellom vegg og himling.

OPPVARMING

Bygget tilkobles energisentral i nærvarmeanlegg. Det leveres forbruksmåler for oppvarming i hver leilighet. Vannbåren gulvvarme i gangareal, stue og kjøkken som hovedoppvarming av leilighet.

Det vil bli levert gulvvarme, med gulvføler og termostat på badetrom.

Parkeringskjelleren leveres ventilert og temperert, min +5C. Sportsboder i parkeringsetasje er sprinklet og ventilert, men er ikke egnet for lagring av klær, bøker eller annet som ikke tåler fuktighet.

ENERGI

Leilighetene skal leveres med energikrav i henhold til TEK 17. Energiattest leveres for hver enkelt leilighet ved overlevering. Det forventes energiklasse A, men det anses ikke som mangel om det ikke oppnås.

LÅSSYSTEM

Det leveres nøkkelfritt dørlåssystem på alle dører i fellesarealer og kodelås til leiligheter. Yale doorman eller likeverdig system for åpning med kode og/eller brikke/mobiltelefon.

Postkasser, aviskasse og sportsboder leveres med nøkkellås tilpasset eget låssystem. Garasjeporten leveres med system for automatisk åpning ved utkjøring. Nøkkelplyter for postvesenet monteres for åpning av ytterdøren hvor postkassene er plassert.

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

BRANNTÉKNISK

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 Romskjema. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter iht. gjeldene forskrifter (NEK 400). Plassering av punkter vil fremgå av el-tegninger.

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

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.

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

All EI-ramføring leveres som skjult, men kan måtte bli levert synlig i brannvegger / lydvegger.

Alle synlige stikk, brytere, dimmere, og koblingsbokser av type Elko RS16 eller likeverdig utførelse.

LADING EL - BIL

I henhold til egen garasjespesifikasjon.

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.

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.

VENTILASJON

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

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

FELLESAREAL

Det skal leveres 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 innfelles i vegg og leveres med systemlås og plasseres iht. postens krav.

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

Inngangspartiene skal ha ringetablå, fotskraperist utvendig og takoverbygg med belysning i henhold til fasadetegninger.

SYKKELPARKERING

Avsatt plass til sykkelparkering fremgår av utomhusplan. Det skal leveres tilstrekkelig sykkelstativ som tegninger/ reguleringsbestemmelser viser til. Det er også avsatt rom i egen parkeringskjeller til sykkelparkering. Disse utstyres med sykkelstativ med en eller to i høyden. Det leveres noen doble stikkontakter i sykkelparkeringsareal i kjeller for lading av el sykler.

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.

TRAPPER OG TRAPPEROM

Prefabrikkerte eller plasstøpte trapper i betong/stål. Trapper etableres som betongtrapper med rekkverk av metallspiler i flattstål og håndløper i eik og med fliser/sokkelflis på gulv, eller i annen utførelse hvor et «råere» betonguttrykk velges for trappene, inntrinn, opptrinn og repos. Vegger og underside trappeløp og repo samt vanger i sparklet og malt utførelse. Innvendige trapper i leiligheter avklares senere.

POSTKASSER

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

SPORTSBODER

Hver leilighet får en sportsbod på minimum 2,5 m². For leiligheter på 50 m² og større er størrelsen på sportsboden minimum 5 m². Sportsboden plasseres i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at sportsbodene ikke er oppvarmet og derfor kun egner seg for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur – og fuktsvingninger. Selger forbeholder seg retten til å fordele sportsboder.

BARNEVOGN/RULLESTOL

Det legges opp til område for parkering av barnevogner og rullestoler i hver boligblokk. I det aktuelle området vil det bli levert 2 stikkontakter for lading av rullestoler.

RENOVASJON

Det leveres felles renovasjonssystem på området i henhold til utomhusplanen. Renovasjon ivaretas i felles utvendig nedgravd anlegg med kildesortering. Dimensjonering iht. kommunale retningslinjer og krav.

UTOMHUS

Fellesområder opparbeides med overflater, beplantning og møblering iht. fremtidig utomhusplan som vil bli utarbeidet for prosjektet. Utomhusområder som vises på tegninger, prospekter og illustrasjoner vil derfor kunne avvike fra endelig utførelse. Det leveres utvendig belysning, dvs. armaturer på vegg ved inngangspartier og pullerter i uteanlegget.

PARKERINGSANLEGG

Det etableres innendørs parkering for bil og sykkel i egen parkeringskjeller/parkeringsanlegg. Innkjøring via kjøreport som åpnes med telefon/tablå og lukkes automatisk etter angitt tid. Parkeringsplassene får en minste parkeringsbredde på 2,5 m, og minste parkeringslengde på 5 m. Fri kjørehøyde vil være minimum 2,15 m. Det etableres HC-parkeringsplasser iht. krav i reguleringsplan. Alle p-plasser i parkeringskjeller tilrettelegges for el-biler med ladeløsning som en tilvalgsmulighet. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser.

Gulv i parkeringsanlegg utføres i betong. Mindre ansamlinger av vann på gulvet må påregnes. Himling og vegger utføres med støvbundet betong m/hvit farge. Søylor utføres i kontrastfarge. Det blir synlige rørføringer og teknisk anlegg i himling. Det kan også bli synlige rør-/tekniske føringer på vegger. Avtrekksventilasjon uten oppvarming.

FDV – HUSEIERBOK

FDV for prosjektet totalt og leilighetene skal leveres som digitalt system på minnebrikke eventuelt via prosjektets eget digitale kommunikasjonssystem (sky basert).

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.

Totalentreprenør er Backe Vestfold Telemark AS.

Illustrasjonsbilde B5.3. Avvik kan forekomme





Illustrasjonsbilde balkong C1.2.
Avvik kan forekomme

Utbygger

Skien Brygge utvikles av erfarne aktører med lang kompetanse innen eiendom, bygging og byutvikling.



Illustrasjonsbilde balkong B5.3.
Avvik kan forekomme

Skien Brygge utvikles av Bane NOR Eiendom og J.B. Ugland Eiendom, to aktører med lang erfaring innen eiendomsutvikling og byutviklingsprosjekter.

Prosjektet er et langsiktig byutviklingsgrep som skal styrke forbindelsen mellom Skien sentrum og elva. Gjennom nye boliger, næringslokaler, hotell og åpne byrom utvikles området til en levende del av byen – et sted hvor mennesker kan bo, arbeide og møtes.

Dette byggetrinn markerer starten på utviklingen av Skien Brygge. Ambisjonen er å skape et område som tilfører sentrum flere mennesker, mer aktivitet og nye møteplasser langs vannet.

Bane NOR Eiendom utvikler attraktive og bærekraftige byområder i tilknytning til knutepunkter over hele landet. Selskapet arbeider med prosjekter som skal bidra til levende byer og gode nabolag.

J.B. Ugland Eiendom er en erfaren eiendomsutvikler med prosjekter innen bolig, næring og byutvikling. Selskapet har lang erfaring med å utvikle områder med høy kvalitet og langsiktig perspektiv.

Som entreprenør er Backe valgt til å gjennomføre byggingen. Backe er en av Norges mest erfarne entreprenørvirksomheter, med bred kompetanse innen bolig- og næringsprosjekter og et sterkt fokus på kvalitet, gjennomføringsevne og bærekraftige løsninger.

Sammen skal disse aktørene bidra til å realisere Skien Brygge – et nytt byområde ved vannet som vil utvikle seg videre gjennom flere byggetrinn i årene fremover.

Megler

Salget av boligene på Skien Brygge gjennomføres av PrivatMegleren Telemark, med eiendomsmeglerne Thomas André Hansen og Ingrid Reiso i spissen.

P PRIVATMEGLEREN



Prosjektmegler bolig
Epost: ingrid.reiso@privatmegleren.no
Tlf: 99 15 67 51



Prosjektmegler bolig
Epost: thomas.hansen@privatmegleren.no
Tlf: 98 20 42 24

PrivatMegleren er en av Norges ledende eiendomsmeglerkjeder og er kjent for sin sterke markedskunnskap, profesjonelle rådgivning og høye kvalitet i gjennomføring av boligsalg. PrivatMegleren Telemark har lang erfaring med både bruksalg og nybyggprosjekter i regionen, og kjenner boligmarkedet i Grenland godt.

Som kjøper av bolig i Skien Brygge vil du bli fulgt opp gjennom hele prosessen – fra

første visning og reservasjon til kontrakt og overtakelse. Meglerne bistår med informasjon, rådgivning og praktisk oppfølging underveis, slik at boligkjøpet oppleves trygt og oversiktlig.

Thomas André Hansen og Ingrid Reiso har bred erfaring med prosjektboliger og vil være tilgjengelige for spørsmål, veiledning og personlig oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

